

**Акционерное общество «Московский городской
центр продажи недвижимости»
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за
2018 год и аудиторское заключение**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному акционеру акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» (далее - АО «Центр-Инвест»), состоящей из:

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2018 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2018 год
 - отчета о движении денежных средств за 2018 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «Центр-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Общество не раскрывает в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе связанных сторон информацию о конечной контролирующей стороне (бенефициарном владельце), что является отступлением от требований ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «*Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности*» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с действующими в Российской Федерации *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, а также *Кодексом этики профессиональных*

Аудируемое лицо: Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»
Адрес местонахождения: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом. 4 корп.1
ОГРН: 1107746890987

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит»
Адрес местонахождения: 141002, Московская обл., г. Мытищи, ул. Станционная, д. 3, корп.1, оф.18
ОГРН: №1075029009549
Член Саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 10706018297

Аудиторское заключение независимого аудитора

бухгалтеров, разработанным Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства представляют достаточные основания для выражения мнения с оговоркой о достоверности бухгалтерской отчетности.

Важные обстоятельства

1. Мы обращаем внимание на пункт 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о значительном объеме хозяйственных операций со связанными сторонами. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
2. Мы обращаем внимание на пункт 6.1.2.2 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год, в которых указана информация о том, что сумма НДС, сформированная в строке 1210 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям» в части объектов строительства подлежит распределению между жилыми и нежилыми помещениями и объектами по мере формирования их окончательной стоимости после ввода объекта в эксплуатацию. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
3. Мы обращаем внимание на пункт 5.8 «Доходы и расходы» и на пункт 6.1.2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указана информация о порядке отражения выручки и себестоимости от продажи объектов недвижимости в случае признания судебным органом РФ права собственности за покупателем на объект недвижимости по договорам купли-продажи и о соответствующих суммах, относящихся к указанным объектам недвижимости, которые отражены в составе показателей строк 1210 «Запасы» и 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
4. Мы обращаем внимание на пункт 3 «Бухгалтерская отчетность» и на пункт 6.1.2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указана информация о порядке отражения дебиторской задолженности 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, которые отражены в составе показателей строк 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
5. Мы обращаем внимание на пункт 11 «События после отчетной даты» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о заключении с ЗАО «Газпромбанк -Управление активами» Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Газпромбанк Инвестиционный» Опционных договоров №01/08/ОД от 24.08.2018 и №02/08/ОД от 24.08.2018, в связи с чем в одностороннем порядке могут быть переквалифицированы соответствующие договоры участия в долевом строительстве №01/08/ДДУ от 24.08.2018 и №02/08/ДДУ от 24.08.2018. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах,

Аудиторское заключение независимого аудитора

полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля аудируемого лица, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудиторской
организации



А.А. Зубарев

квалификационный аттестат аудитора № К014174,
выдан 1 апреля 2004, ОРНЗ 21206061821

«28» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2018
Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	по ОКПО	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702745198		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	129090, Москва г, Гиляровского ул, дом № 4, корпус 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.1.1.1.	Нематериальные активы	1110	3 762	5 829	215
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.1.2.	Основные средства	1150	55 602	24 909	9 259
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости	1151	727	12 814	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6.1.1.3.	Финансовые вложения	1170	125 473	123 490	-
7	Отложенные налоговые активы	1180	58 119	53 929	25 740
6.1.1.4.	Прочие внеоборотные активы	1190	1 914	36	77
	Итого по разделу I	1100	244 870	208 193	35 290
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.1.2.1.	Запасы	1210	18 539 598	10 455 628	8 197 282
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	1211	18 030 474	9 334 995	7 099 455
	в том числе: по Объектам долевого строительства	12111	15 937 324	3 025 127	-
	Затраты в незавершенном производстве	1212	187 186	133 935	98 008
	Готовая продукция	1213	260 403	947 926	999 816
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1214	154	258	3
	Готовая продукция отгруженная	1215	61 381	38 515	-
6.1.2.2.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 306 756	458 410	101 310
6.1.2.3.	Дебиторская задолженность	1230	8 261 139	295 869	330 601
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12310	7 920 761	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12312	-	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12313	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами	12314	7 920 761	-	-
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12320	340 378	295 869	330 601
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12321	-	-	11 866
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12322	37 815	29 703	3 459
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12323	49 051	10 608	45 641
	Расчеты с разными дебиторами	12324	253 512	255 558	269 635
6.1.2.4.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	380 613	27 200	17 766
6.1.2.5.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 605 846	2 340 949	2 667 866
6.1.2.6.	Прочие оборотные активы	1260	533	467	388
	Итого по разделу II	1200	30 094 487	13 578 523	11 315 213
	БАЛАНС	1600	30 339 356	13 786 716	11 350 503

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
6.1.3.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 506 626	34 242	34 242
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6.1.3.	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
6.1.3.	Резервный капитал	1360	3 082	1 712	1 712
6.1.3.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 508 741	6 037 620	6 014 147
	Итого по разделу III	1300	7 836 334	8 891 458	8 867 986
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.1.4.1.	Заемные средства	1410	6 107 750	-	-
7	Отложенные налоговые обязательства	1420	12 430	7 374	485
6.1.4.2.	Оценочные обязательства	1430	25 825	28 321	67 089
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 146 005	35 695	67 574
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.1.4.1.	Заемные средства	1510	2 851	-	-
6.1.4.3.	Кредиторская задолженность	1520	16 238 059	4 610 456	2 297 481
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1521	13 569 717	865 385	3 976
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	657 596	1 301 262	410 665
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1523	487 988	1 684 917	1 196 899
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	1524	300 000	-	-
	Расчеты с разными кредиторами	1525	1 222 758	758 892	685 941
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.1.4.2.	Оценочные обязательства	1540	116 107	249 105	117 462
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 357 018	4 859 562	2 414 943
	БАЛАНС	1700	30 339 356	13 786 716	11 350 503



Чистяков Борис
Михайлович

(расшифровка подписи)

28 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация	<u>Акционерное общество "Московский городской центр продажи</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика				0710002		
Вид экономической	<u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>			31	12	2018
Организационно-правовая форма / форма собственности			по ОКПО	49880225		
Непубличные акционерные	<u>Частная собственность</u>		ИНН	7702745198		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по	68.10		
			по ОКOPФ / ОКФС	12267	16	
			по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
6.2.1.	Выручка	2110	1 479 779	89 888
6.2.2.	Себестоимость продаж	2120	(654 501)	(47 835)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	825 278	42 053
6.2.2.	Коммерческие расходы	2210	(550 790)	(112 032)
6.2.2.	Управленческие расходы	2220	(299 221)	(136 309)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(24 733)	(206 288)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2.3.	Проценты к получению	2320	175 545	241 536
6.2.3.	Проценты к уплате	2330	(626 683)	-
6.2.3.	Прочие доходы	2340	239 091	167 263
6.2.3.	Прочие расходы	2350	(503 130)	(163 953)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(739 910)	38 558
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(36 107)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	(148 848)	(7 335)
7	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(5 056)	(7 129)
7	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 190	28 190
	Прочее	2460	(14 348)	(40)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(755 124)	23 472

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды	
0710003	
31	12
2018	
49880225	
7702745198	
68.10	
12267	16
384	

Акционерное общество "Московский городской центр продажи
недвижимости"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
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 2016 г.	3100	34 242	-	2 817 885	1 712	6 014 147	8 867 986
Увеличение капитала - всего: За 2017 г.	3210	-	-	-	-	23 472	23 472
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	23 472	23 472
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
3217	-	-	-	-	-	-	-
3220	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3200	34 242	-	2 817 885	1 712	6 037 620	8 891 458
Увеличение капитала - всего:	3310	1 472 384	-	-	-	(1 472 384)	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	1 472 384	-	-	X	(1 472 384)	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 055 124)	(1 055 124)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(755 124)	(755 124)
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	(300 000)	(300 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	1 370	(1 370)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	3 082	3 508 741	7 836 334

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	8 867 986	27 405	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(3 933)	(3 933)
после корректировок	3500	8 867 986	23 472	8 891 458
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый до корректировок	3401	6 014 147	27 405	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(3 933)	(3 933)
после корректировок	3501	6 014 147	23 472	6 037 620
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	7 836 334	8 891 458	8 867 986



Чистяков Борис
Михайлович
(расшифровка подписи)

28 марта 2019г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество "Московский городской центр продажи по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Непубличные акционерные / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
49880225		
7702745198		
68.10		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	13 601 662	1 770 077
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 063 082	1 016 326
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	276	175
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого	4114	8 286 194	461 703
прочие поступления	4119	252 110	291 873
Платежи - всего	4120	(12 607 021)	(1 928 325)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 640 114)	(1 712 112)
в связи с оплатой труда работников	4122	(226 559)	(139 332)
процентов по долговым обязательствам	4123	(656 128)	-
налога на прибыль организаций	4124	(20 883)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(2 063 337)	(76 881)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	994 641	(158 248)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	394 184	633
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 399	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных	4213	262 732	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	53	633
	4215	-	-
прочие поступления	4219	130 000	-
Платежи - всего	4220	(777 868)	(169 302)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(34 770)	(36 312)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(743 098)	(132 990)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(383 684)	(168 669)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 981 818	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 981 818	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(13 207 408)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(13 207 408)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 225 590)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(744 633)	(326 917)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 340 949	2 667 866
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 605 846	2 340 949
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(120 470)	-



(подпись)

Чистяков Борис
Михайлович

(расшифровка подписи)

29 марта 2019 г.

**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Центр-Инвест»
за 2018 год**

Оглавление

1. Общие сведения об организации.....	4
1.1. Территориально обособленные подразделения	4
1.2. Основные виды деятельности	4
1.3. Информация об исполнительных органах	5
1.4. Сведения о ревизионной комиссии	5
1.5. Сведения об аудиторе Общества.....	5
1.6. Информация о численности работников	5
1.7. Сведения об акциях	6
2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами	7
3. Бухгалтерская отчетность	14
4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерской отчетности.....	16
5. Информация об учетной политике Общества	19
5.1. Основные средства.....	19
5.2. Нематериальные активы.....	19
5.3. Сырье и материалы	20
5.4. Незавершенное производство.....	20
5.5. Готовая продукция.....	20
5.6. Финансовые вложения.....	21
5.7. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.....	21
5.8. Доходы и расходы.....	21
5.9. Оценочные обязательства и оценочные резервы.....	23
5.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков.....	23
5.9.2. Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).....	24
5.9.3. Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства.....	25
5.9.4. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.....	26
5.9.5. Резервы по сомнительным долгам	26
5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам.....	26
5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.....	27
5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.....	27
5.9.9. Оценочное обязательство по выплате неустойки в связи с нарушением сроков передачи Покупателям объектов недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости.....	28
5.10. Расчеты по налогу на прибыль.....	28
5.11. Инвентаризация.....	28
6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств.....	29
6.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу	29
6.1.1. Внеоборотные активы.....	29
6.1.1.1. Нематериальные активы.....	29

6.1.1.2.	Основные средства.....	30
6.1.1.3.	Финансовые вложения	32
6.1.1.4.	Прочие внеоборотные активы.....	32
6.1.2.	Оборотные активы.....	32
6.1.2.1.	Запасы.....	32
6.1.2.2.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.....	35
6.1.2.3.	Дебиторская задолженность.....	35
6.1.2.4.	Финансовые вложения	36
6.1.2.5.	Денежные средства и их эквиваленты.....	37
6.1.2.6.	Прочие оборотные активы.....	37
6.1.3.	Капитал и резервы.....	38
6.1.4.	Долгосрочные и краткосрочные обязательства.....	38
6.1.4.1.	Заемные средства.....	38
6.1.4.2.	Оценочные обязательства.....	39
6.1.4.3.	Кредиторская задолженность.....	40
6.2.	Комментарии к Отчету о финансовых результатах.....	41
6.2.1.	Выручка.....	41
6.2.2.	Себестоимость продаж. Коммерческие и управленческие расходы.....	42
6.2.3.	Прочие доходы и расходы.....	43
6.2.4.	Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию.....	44
6.3.	Комментарии к Отчету о движении денежных средств	44
7.	Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательствах.....	46
8.	Расшифровка забалансовых статей учета.....	48
8.1.	Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков).....	48
8.2.	Информация об арендованных земельных участках.....	48
8.3.	Обеспечения обязательств и платежей полученные.....	49
8.4.	Обеспечения обязательств и платежей выданные.....	53
9.	Информация о рисках.....	60
10.	Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	61
11.	События после отчетной даты.....	61
12.	Государственная помощь.....	62

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 2018г. 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;

07.02.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 36 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Вавилов Дом», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Вавилова вл.27-31;

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);

01.12.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Квартал на Никулинской», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Никулинская, мкр.2А.

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2018 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 2016г., тыс. руб.	За 2017г., тыс. руб.	За 2018г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	20 722	17 318	29 860
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	4 203	3 652	34 831

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 2018г. - 96 человек.

Среднесписочная численность работающих за 2017г. - 71 человек.

1.7 Сведения об акциях

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 марта 2018г в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления. Уставный капитал Общества составляет 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч рублей).

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

В отчетном периоде действовали следующие составы Совета директоров Общества:

1) согласно Протоколу № 2 внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр-Инвест» от 20.09.2017 Совет директоров в следующем составе:

председатель Совета директоров: Проскурин Егор Викторович - генеральный директор ООО «СТМ»;

члены Совета директоров:

Чистяков Борис Михайлович - генеральный директор АО «Центр-Инвест»;

Толубаев Андрей Анатольевич - заместитель генерального директора по проектированию и строительному производству АО «Центр-Инвест»;

Власов Станислав Александрович – главный специалист ПАО «БАНК УРАЛСИБ»;

Дроздов Дмитрий Александрович - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;

Будаев Ярослав Викторович – член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент».

2) 29.06.2018г. Согласно Решению № 1 единственного акционера АО «Центр-Инвест» от 29.06.2018г. избран следующий состав Совета директоров:

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»;

Толубаев Андрей Анатольевич - заместитель генерального директора по проектированию и строительному производству АО «Центр-Инвест».

3) 27.07.2018г. согласно Протоколу № 9 внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр-Инвест» от 27.07.2018г. 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»;

Толубаев Андрей Анатольевич - заместитель генерального директора по проектированию и строительному производству АО «Центр-Инвест».

4) 09.08.2018г. согласно Решению № 2 единственного акционера АО «Центр-Инвест» 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.

Общество не выплачивало вознаграждений членам Совета директоров в отчетном периоде.

В 2017г и в отчетном году Обществу были оказаны услуги, реализована продукция следующими связанными сторонами:

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (с НДС), тыс. руб.	
					за 2018 год	с 01.01.17 по 17.08.17 г.
1	ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Лицо, собственником которого является член совета директоров АО «Центр-Инвест»	Экспертиза ФХД. Безналичная форма расчетов.	Первый этап аванс 100%. Последующие этапы оплачиваются не позднее 5 рабочих дней после подписания акта оказанных услуг.	6 000	-

2	ООО «МИП-Сервис»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Экспертиза ФХД. Безналичная форма расчетов.	Предоплата 100%	-	3 137
3	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Разработка архитектурно-градостроительной концепции. Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ	-	26 344
			Выполнение функций генерального проектировщика	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	-	1 263
			Безналичная форма расчетов.			
			Выполнение функций генерального проектировщика. Безналичная форма расчетов	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	-	2 028
			Разработка и согласование единой архитектурно-градостроительной концепции проектируемых объектов	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	-	3 409
			Безналичная форма расчетов.			
Разработка проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	-	641			
4	АО «УЭЗ»	Организация, в которой текущая компания является управляющей	Услуги по исполнению обязанностей единоличного исполнительного органа.	Ежемесячно.	-	3 774
			Безналичная форма расчетов.			
			Работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта «под ключ» - МЖК по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Вавилова, вл. 27-31	Авансовый платеж 30%.	-	190 315
Безналичная форма расчетов.	Оплата выполненных работ по мере подписания актов о приемке.					
5	ОАО «Мосреалстрой»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой	Услуги по поиску покупателей. Безналичная форма расчетов.	В течение 10 рабочих дней со дня подписания акта	-	1 663

		принадлежит АО «Центр-Инвест»				
6	ООО «Институт по изысканиям и проектированию транспортных и инженерных сооружений «Мосинжпроект»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Разработка проектно-сметной документации	Авансовый платеж 100%.	-	203
7	АО «Мосинжпроект»	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Аренда земельных участков. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	-	-
8	Департамент городского имущества г. Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит бенефициар АО «Центр-Инвест»	Аренда земельных участков	Ежеквартально до 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала	-	83 239
				Итого	6 000	316 016

За период с 18.08.2017г. по 31.12.2017г. связанные лица не оказывали услуги/реализовали продукцию Обществу.

В 2017г. и отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим связанным сторонам:

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Договор	Предмет договора	Условия оплаты	Выручка от продаж (с НДС), тыс.руб.	
						за 2018 год.	с 01.01.17г. по 17.08.17г.
1	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Договор аренды недвижимости (нежилого помещения) 1-А-СТМ от 01.12.2017	Аренда недвижимости (нежилого помещения). Безналичная форма расчетов.	100% ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца	176	-
ИТОГО						176	-

За период с 18.08.2017г. по 31.12.2017г. Общество не осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг связанным лицам.

Задолженность Общества по расчетам со связанными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе составила:

Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Дебиторская задолженность, тыс.руб.				Кредиторская задолженность, тыс.руб.			
		на 31.12.2018	на 31.12.2017*	на 17.08.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2018	на 31.12.2017*	на 17.08.2017	на 31.12.2016
АО "УЭЗ"	Организация, в которой текущая компания является управляющей	-	-	119 968	224 000	-	-	82 139	500
Департамент городского имущества г.Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит бенефициар АО «Центр-Инвест»	-	-	60 197	48 224	-	-	12 198	9 304
ОАО "Моспроект-4"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	47 467	66 398	-	-	513	577
ООО "МИП-Сервис"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	-	1 568	-	-	-	-
ОАО "Мосреалстрой"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	330	368	-	-	0	4 303
Город Москва в лице Департамента строительства г.Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	-	416	-	-	-	-
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Лицо, собственником которого является член совета директоров АО «Центр-Инвест»	500	500	-	-	-	-	-	-
Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	7 920 761	4 489	-	-	-	-	-	-
ИТОГО		7 921 261	4 989	227 962	340 974	0	0	94 850	14 684

* по компаниям, которые перестали быть связанными по состоянию на 31.12.2017, остатки отражены в сумме 0 тыс. руб.

Информация о денежных потоках АО «Центр-Инвест» с материнской компанией группы АО «Мосинжпроект» (до 17.08.2017г.) и ООО «СТМ» (с 17.08.2017г. до 31.12.2018г.):

тыс. руб.

№ п/п	Название строки	2018 год	2017 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего, в том числе:	116	0
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	116	0
4120	Платежи - всего, в том числе:	0	(203)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	0	(203)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	0	(203)
	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4220	Платежи - всего, в том числе:	(1 983)	(123 490)
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(1 983)	(123 490)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(1 983)	(123 490)
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего, в том числе:	999 000	0
4311	получение кредитов и займов	999 000	0
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	999 000	0

Информация об операциях со связанными сторонами за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. по выданным займам указана в таблице ниже.

тыс. руб.

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на 01.01.2017 ФВ / Задолженность по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислены % (+) / Получены % (-)	Остаток на 17.08.2017 ФВ / Задолженность по %	Остаток на 31.12.2017 ФВ / Задолженность по % *
1	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Предоставление займа под 15.5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Займ возвращается не позднее 20 месяцев с даты перечисления денежных средств. Проценты уплачиваются не позднее последнего числа календарного месяца.	ФВ 14 700	0	x	ФВ 14 700	-
					% Дт 398	x	1 323 -592	Дт 1 129	-
2	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Предоставление займа под 15.5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Уведомление о востребовании займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	ФВ 3 000	0	x	ФВ 3 000	-
					% Дт 1	x	270 -41	Дт 230	-

3	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Предоставление займа под 15.5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	уведомление о востребовании займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	ФВ 0	9 500	x	ФВ 9 500	-
					% Дт 0	x	20	Дт 20	-
ИТОГО					ФВ 17 700	ФВ 9 500	x	ФВ 27 200	-
					% Дт 399	x	1 613 - 633	% Дт 1 379	-

*по компаниям, которые перестали быть связанными по состоянию на 31.12.2017г. остатки отражены в сумме 0 тыс. руб.

Информация об операциях со связанными сторонами за период с 18.08.17г. по 31.12.2017г. по выданным займам указана в таблице ниже.

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	тыс. руб.			
					Остаток на 18.08.2017 ФВ / Задолженность по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислены % (+) / Получены % (-)	Остаток на 31.12.2017 ФВ / Задолженность по %
1	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 20.09.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 0	ФВ 122 690	x	ФВ 122 690
					% Дт 0	x	4 487	Дт 4 487
2	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 01.12.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 0 Дт 0	ФВ 800	x	ФВ 800
					% Дт 0	x	1	Дт 1
ИТОГО					ФВ 0	ФВ 123 490	x	ФВ 123 490
					% Дт 0	x	4 488	% Дт 4 488

Информация об операциях со связанными сторонами в 2018 году по выданным Обществом займам указана в таблице ниже.

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	тыс. руб.			
					Остаток на 31.12.2017 ФВ / Задолженность по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислены % (+) / Получены % (-)	Остаток на 31.12.2018 ФВ / Задолженность по %
1	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 20.09.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 122 690	ФВ 0	x	ФВ 122 690
					% Дт 4 487	x	18 404	Дт 22 891

2	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 01.12.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 800	ФВ 1 983	х	ФВ 2 783
					% Дт 1	х	279	Дт 280
ИТОГО					ФВ 123 490	ФВ 1 983	х	ФВ 125 473
					% Дт 4 488	х	18 683	% Дт 23 171

Информация об операциях со связанными сторонами в 2018 году по полученным Обществом займам указана в таблице ниже.

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	тыс. руб.			
					Остаток на 31.12.2017 Займ / Задолженность по %	Получение займа (+) / Возврат займа (-)	Начислены % (+) / Получены % (-)	Остаток на 31.12.2018 Займ / Задолженность по %
1	Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 31.01.2026 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	Займ 0	Займ 999 000	х	Займ 122 690
					% Кт 0	х	4 352	Кт 4 352
ИТОГО					Займ 0	ФВ 1 983	х	ФВ 125 473
					% Кт 0	х	4 352	% Кт 4 352

3. Бухгалтерская отчетность

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

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

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

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

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

В бухгалтерском балансе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- положительные и отрицательные курсовые разницы;

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

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

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

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

4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерской отчетности

Обществом были произведены ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2016г. в связи с изменением в 2018г. учетной политики в части отражения в бухгалтерском балансе дебиторской задолженности 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, которые отражаются по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы». А также исправлены ошибки в части Отложенных налоговых активов и Отложенных налоговых обязательств, что повлекло за собой нижеуказанные изменения:

Таблица сопоставимости данных
Бухгалтерского баланса на 31.12.2017г. и вступительных данных
в Бухгалтерском балансе на 31.12.2018 г.

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки бухгалтерского баланса	Значение строки бухгалтерского баланса		Корректировка
		До приведения к сопоставимому виду	После приведения к сопоставимому виду	
		31.12.2016	31.12.2016	
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1180	Отложенные налоговые активы	25 980	25 740	- 240
1100	Итого по разделу I	35 530	35 290	- 240
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1210	Запасы	7 378 373	8 197 282	818 909
1211	в том числе: Затраты по незавершенному строительству	6 280 546	7 099 455	818 909
1230	Дебиторская задолженность, в том числе:	1 149 510	330 601	-818 909
12322	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	822 368	3 459	-818 909
1200	Итого по разделу II	11 315 213	11 315 213	0
1600	БАЛАНС	11 350 743	11 350 503	0

Обществом были произведены следующие ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2017г.:

начислены амортизация по нематериальному активу, внереализационные доходы и расходы на основании решений судов, вступивших в законную силу; начислены расходы на основании первичных документов поступившим после утверждения акционерами годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год; отражена выручка и себестоимость реализованного объекта недвижимости; скорректирован налог на прибыль организаций, отложенный налоговый актив, отложенное налоговое обязательство, постоянное налоговое обязательство. А так же в связи с изменением в 2018г. учетной политики в части отражения в бухгалтерском балансе

дебиторской задолженности 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, которые отражаются по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы», что повлекло за собой нижеуказанные изменения:

Таблица сопоставимости данных
Бухгалтерского баланса на 31.12.2017г. и вступительных данных
в Бухгалтерском балансе на 31.12.2018 г.

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки бухгалтерского баланса	Значение строки бухгалтерского баланса		Корректировка
		До приведения к сопоставимому виду	После приведения к сопоставимому виду	
		31.12.2016	31.12.2016	
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1180	Отложенные налоговые активы	25 980	25 740	- 240
1100	Итого по разделу I	35 530	35 290	- 240
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1210	Запасы	7 378 373	8 197 282	818 909
1211	в том числе: Затраты по незавершенному строительству	6 280 546	7 099 455	818 909
1230	Дебиторская задолженность, в том числе:	1 149 510	330 601	-818 909
12322	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	822 368	3 459	-818 909
1200	Итого по разделу II	11 315 213	11 315 213	0
1600	БАЛАНС	11 350 743	11 350 503	0

Таблица сопоставимости данных
Бухгалтерского баланса на 31.12.2017г. и вступительных данных
в Бухгалтерском балансе на 31.12.2018 г.

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки бухгалтерского баланса	Значение строки бухгалтерского баланса		Корректировка
		До приведения к сопоставимому виду	После приведения к сопоставимому виду	
		31.12.2017	31.12.2017	
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1110	Нематериальные активы	5 963	5 829	-134
1180	Отложенные налоговые активы	54 077	53 929	-148
1100	Итого по разделу I	208 475	208 193	-282
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1210	Запасы	9 835 654	10 455 628	619 974
1211	в том числе: Затраты по незавершенному строительству	8 708 827	9 334 995	626 168
12111	в том числе: по Объектам долевого строительства	2 624 859	3 025 127	400 268
1212	Затраты в незавершенном производстве	140 128	133 935	- 6 193

1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	461 233	458 410	- 2 823
1230	Дебиторская задолженность, в том числе:	927 428	295 869	-631 559
12322	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	676 212	29 703	-646 509
12324	Расчеты с разными дебиторами	240 608	255 558	14 950
1200	Итого по разделу II	13 592 931	13 578 523	- 14 408
1600	БАЛАНС	13 801 406	13 786 716	- 14 690
III. КАПИТАЛ и РЕЗЕРВЫ				
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	6 041 552	6 037 620	- 3 932
1300	Итого по разделу III	8 895 391	8 891 458	- 3 932
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1420	Отложенные налоговые обязательства	7 429	7 374	-55
1400	Итого по разделу VI	35 750	35 695	-55
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1520	Кредиторская задолженность, в том числе:	4 621 160	4 610 456	- 10 704
1522	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 300 904	1 301 262	358
1523	Расчеты с покупателями и заказчиками	1 696 287	1 684 917	- 11 370
1525	Расчеты с разными кредиторами	758 584	758 892	308
1500	Итого по разделу V	4 870 265	4 859 562	- 10 703
1700	БАЛАНС	13 801 406	13 786 716	- 14 690
	Итого корректировки АКТИВА	X	X	- 14 690
	Итого корректировки ПАССИВА	X	X	- 14 690

Таблица сопоставимости данных
Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2017г.
и сравнительных данных
в Отчете о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2018г.

Код строки	Наименование строки Отчета о финансовых результатах	Значение строки Отчета о финансовых результатах за 2017 г.		Корректировка
		До приведения к сопоставимому виду	После приведения к сопоставимому виду	
2110	Выручка	78 518	89 888	11 370
2120	Себестоимость	(43 302)	(47 835)	(4 533)
2100	Валовая прибыль	35 216	42 053	6 837
2210	Коммерческие расходы	(104 528)	(112 032)	(7 504)
2220	Управленческие расходы	(136 209)	(136 309)	(100)
2200	Прибыль (убыток) от продаж	(205 521)	(206 288)	(767)
2340	Прочие доходы	143 295	167 263	23 968
2350	Прочие расходы	(141 398)	(163 953)	(22 555)
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	37 912	38 558	646
2410	Текущий налог на прибыль	(31 622)	(36 107)	(4 485)
2421	в том числе постоянные налоговые обязательства (активы)	(2 885)	(7 335)	(4 450)
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(7 183)	(7 129)	54
2450	Изменение отложенных налоговых активов	28 338	28 190	(148)
2400	Чистая прибыль (убыток)	27 405	23 472	(3 933)
2500	Совокупный финансовый результат периода	27 405	23 472	(3 933)

5. Информация об учетной политике Общества

В 2018 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 Приказом № 2/1 от 12.01.2018г.

Обществом в 2018г внесено существенное изменение в Положение об учетной политики для целей бухгалтерского учета в части отражения в бухгалтерском балансе дебиторской задолженности 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, которые отражаются по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

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 2018г.

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 течение 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 2018г.

5.3. Сырье и материалы

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

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

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

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

5.4. Незавершенное производство

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

5.5. Готовая продукция

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

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

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

5.6. Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

5.7. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

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

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

5.8. Доходы и расходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

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

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

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

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

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

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

Выручкой технического заказчика признается только его вознаграждение.

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

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9. Оценочные обязательства и оценочные резервы

5.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

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

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

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

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

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

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

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

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

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

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

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

N - количество работников на отчетную дату.

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

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

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

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

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

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

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

где n - количество лет гарантии;
i - ставка дисконтирования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9.5. Резервы по сомнительным долгам

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

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

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

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

5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

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

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

5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений

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

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

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

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

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

5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

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

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заклучения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Расчеты по налогу на прибыль

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

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

5.11. Инвентаризация

Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств в случаях, установленных п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же в иных случаях при возникновении необходимости на основании приказа генерального директора Общества.

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

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств

6.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

6.1.1. Внеоборотные активы

6.1.1.1 Нематериальные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:
по состоянию на 31.12.2018г. - 3 762 тыс. руб.,
по состоянию на 31.12.2017г. – 5 829 тыс. руб.;
по состоянию на 31.12.2016г. - 215 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. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоцен		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	за 2018г.	7 152	(1 189)	-	-	-	(2 201)	-	-	-	-	7 152	(3 390)
	за 2017г.	1 050	(835)	6 102	-	-	(488)	-	-	-	-	7 152	(1323)
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2018г.	7 152	(1 323)	-	-	-	(2 067)	-	-	-	-	7 152	(3 390)
	за 2017г.	1 050	(835)	6 102	-	-	(488)	-	-	-	-	7 152	(1323)

2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	-	-	-
в том числе:			
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	-	-	-

3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	3	3	1
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	3	3	1

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным операциям по приобретению нематериальных активов - всего	за 2018г.	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	6 102	-	(6 102)	-
в том числе: И исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2018г.	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	6 102	-	(6 102)	-

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

6.1.1.2 Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2018г. составила 55 602 тыс. руб., что более чем 2,2 раза превышает остаточную стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2017г. (24 909 тыс. руб.) и более чем в 6 раз превышает остаточную стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2016. (9 259 тыс. руб.).

Увеличение на 30 693 тыс. руб. остаточной стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2018г. по сравнению с остаточной стоимостью основных средств по состоянию на 31.12.2017г. связано с осуществлением Обществом капитальных вложений в строительство офисов продаж и вводом их в эксплуатацию в 2018г., а также с приобретением оргтехники.

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

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

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

1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в в том числе:	за 2018г.	19 646	(7 551)	49 894	(2 186)	1 550	(6 479)	67 354	(12 479)
	за 2017г.	16 156	(6 897)	4 321	(831)	831	(1 485)	19 646	(7 551)
Офисное оборудование	за 2018г.	5 640	(2 633)	5 031	(35)	12	(1 814)	10 636	(4 435)
	за 2017г.	3 525	(2 740)	2 704	(589)	589	(482)	5 640	(2 633)
Здания	за 2018г.	4 467	(744)	43 452	-	-	(3 480)	47 919	(4 224)
	за 2017г.	4 467	(699)	-	-	-	(45)	4 467	(744)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2018г.	4 011	(1 323)	1 411	(17)	8	(751)	5 405	(2 066)
	за 2017г.	2 580	(1 162)	1 617	(186)	186	(347)	4 011	(1 323)
Другие виды основных средств	за 2018г.	2 630	(806)	-	-	-	(184)	2 630	(990)
	за 2017г.	2 686	(678)	-	(56)	56	(184)	2 630	(806)
Транспортные средства	за 2018г.	2 898	(2 045)	-	(2 134)	1 530	(249)	764	(764)
	за 2017г.	2 898	(1 618)	-	-	-	(427)	2 898	(2 045)

2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств -	за 2018г.	12 814	37 781	-	(49 868)	727
	за 2017г.	-	17 130	-	(4 316)	12 814
в том числе:						
Офисно-выставочное здание (ул. Вавилова вл.27-31)	за 2018г.	12 556	6 497	-	(19 053)	-
	за 2017г.	-	12 556	-	-	12 556
Офисно-выставочное здание (Серебр. наб., Серебр. пер.)	за 2018г.	12	-	-	-	12
	за 2017г.	-	12	-	-	12
Офисно-выставочное здание (САО, р-н Лев обречный мкр.2Г корп.17,18,19)	за 2018г.	246	24 153	-	(24 399)	-
	за 2017г.	-	246	-	-	246
Офисно-выставочное здание (ул. Большая Спасская, вл.35-37)	за 2018г.	-	9	-	-	9
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2018г.	-	1 403	-	(1 403)	-
	за 2017г.	-	1 616	-	(1 616)	-
Офисное оборудование	за 2018г.	-	5 013	-	(5 013)	-
	за 2017г.	-	2 700	-	(2 700)	-
Система в одоснабжения, канализирования офиса продаж Фестиваль парк (наружные	за 2018г.	-	706	-	-	706
	за 2017г.	-	-	-	-	-

3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	2 134	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	8 829 102	6 856 533	7 541 984
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-

Информация об арендованных Обществом объектах основных средств представлена в разделе 8.

6.1.1.3 Финансовые вложения

По строке 1170 «Финансовые вложения» учтены выданные Обществом долгосрочные процентные займы, сумма которых составила по состоянию на:

31.12.2018г. – 125 473 тыс. руб.;

31.12.2017г. - 123 490 тыс. руб.

Информация о наличии и движении долгосрочных финансовых вложений указана в таблице ниже.

Наличие и движение долгосрочных финансовых вложений											
Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На начало года		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		Резерв под обесценение финансовых вложений (корректировка)		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка	создано	восстановлено			
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 2018г.	123 490	-	225 396	(223 413)	-	-	-	-	125 473	-
	за 2017г.	-	-	123 490	-	-	-	-	-	123 490	-
в том числе:											
предоставленные займы	за 2018г.	123 490	-	1 983	-	-	-	-	-	125 473	-
	за 2017г.	-	-	123 490	-	-	-	-	-	123 490	-
долговые ценные бумаги (векселя)	за 2018г.	-	-	223 413	(223 413)	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.1.1.4 Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов, сумма которых составляет по состоянию на 31.12.2018г. – 1 914 тыс. руб. ; на 31.12.2017г. - 36 тыс. руб.; на 31.12.2016г. – 77 тыс. руб. включены лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года.

6.1.2. Оборотные активы

6.1.2.1 Запасы

Общая величина запасов по состоянию на 31.12.2018г. составила 18 539 598 тыс. руб., что более чем в 1,7 раза превышает величину запасов по состоянию на 31.12.2017г. (10 455 628 тыс. руб.), и более чем в 2,2 раза превышает аналогичный показатель по состоянию на 31.12.2016г. (8 197 282 тыс. руб.).

По строке 1211 «Затраты по незавершенному строительству» отражены затраты по строительству объектов недвижимости, осуществленные Обществом, размер которых по состоянию на 31.12.2018г. составил 18 030 474 тыс. руб., на 31.12.2017г. - 9 334 995 тыс. руб., на 31.12.2016г. – 7 099 455 тыс. руб. А так же 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.

Увеличение затрат по незавершенному строительству по состоянию на 31.12.2018г. по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2017г на сумму 8 695 479 тыс. руб. связано с продолжением осуществления в 2018г строительства объектов недвижимости по строительным адресам: г. Москва, ЮЗАО, район Академический, ул. Вавилова, вл. 27-31; г. Москва,

Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2Г, корп. 17, 18, 19; г. Москва, САО, район Левобережный, мкр.2, уч. 2Е, корпус 28 и других объектов.

По завершению строительства объектов недвижимости вышеуказанные затраты сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства, инвесторам в рамках реализации Обществом инвестиционных программ

По строке 1213 «Готовая продукция» отражена стоимость объектов недвижимости (жилые, нежилые, машино-места), предназначенных для продажи, которая по состоянию на 31.12.2018г. составила 260 403 тыс. руб., на 31.12.2017г. – 947 926 тыс. руб., на 31.12.2016г. – 999 816 тыс. руб.

По строке 1215 «Готовая продукция отгруженная» отражена стоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями в судебном порядке, но по состоянию на отчетную дату не зарегистрированы в установленном законом порядке. По состоянию на 31.12.2018г. стоимость таких объектов составила 61 381 тыс. руб.

По строке 1212 «Запасы в незавершенном производстве» отражены затраты на содержание застройщика по всем находящимся в развитии инвестиционным проектам. Сумма таких затрат по состоянию на 31.12.2018г. составила 187 186 тыс. руб., на 31.12.2017г. – 133 935 тыс. руб., на 31.12.2016г. – 98 008 тыс. руб.

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

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2018г.	10 456 568	(939)	11 984 794	(3 900 825)	-	-	X	18 540 537	(939)
	за 2017г.	8 197 282	-	3 189 746	(930 460)	-	(939)	X	10 456 568	(939)
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные	за 2018г.	258	-	12 826	(12 930)	-	-	-	154	-
	за 2017г.	3	-	5 905	(5 650)	-	-	468	258	-
Готовая продукция	за 2018г.	948 865	(939)	52 408	(739 931)	-	-	-	261 342	(939)
	за 2017г.	999 816	-	14 794	(65 745)	-	(939)	-	948 865	(939)
Готовая продукция отгруженная	за 2018г.	38 515	-	609 837	(586 971)	-	-	-	61 381	-
	за 2017г.	0	-	62 665	(24 150)	-	-	-	38 515	-
Затраты в незавершенном строительстве	за 2018г.	9 334 995	-	10 638 329	(1 942 850)	-	-	-	18 030 474	-
	за 2017г.	7 099 455	-	2 943 869	(708 329)	-	-	-	9 334 995	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2018г.	133 935	-	671 394	(618 143)	-	-	-	187 186	-
	за 2017г.	98 008	-	162 513	(126 586)	-	-	35 289	133 935	-

По состоянию на 31.12.2018г. нижеуказанные запасы Общества обременены залогом:

Контрагент	Договор	Срок действия залога	Предмет залога	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.
СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	Договор №4/2018 уступки права требования от 27.07.2018 по Договору №4/2018	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	81 352
			Нежилое здание площадью 787.5 кв.м расположенное Люсиновская, д. 27, стр.1(кад№77:01:0006012:1019)	145 072	12 243

	залога недвижимого имущества				
Сбербанк ПАО	Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии не возобновляемой 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	-
			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	994 363
	Договор ипотеки №5086/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:4004	858 513	978 926
	Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии не возобновляемой кредитной линии №5086 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	760 598

По состоянию на 31.12.2017г. нижеуказанные запасы Общества обременены залогом согласно Договору №001-021/00031/1107 залога недвижимого имущества (об ипотеке), заключенного 28.09.2017г Обществом и ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в обеспечение надлежащего исполнения обязательств ООО «СТМ» по Договору №001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г., заключенного ПАО «БАНК «УРАЛСИБ» и ООО «СТМ»:

№ п/п	Объект недвижимости, место нахождения, кадастровый номер	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Период
1	Земельный участок, площадью 3 375 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Б.Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:4004	2 491 100	978 926	с 28.09.2017г. и до полного исполнения обеспеченных залогом обязательств: 20.07.2022г.
2	Земельный участок, площадью 643 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:3727	4	81 352	
3	Земельный участок, площадью 3 231 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1842	1 128 000	994 363	
4	Земельный участок, площадью 714 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:3151	461 600	760 598	
5	Нежилое здание, площадью 404,4 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:1033	10	-	
6	Нежилое здание, площадью 1 145,2 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва,Б.Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:1097	10	-	
7	Нежилое здание, площадью 787,5 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:1019	6	-	
8	Нежилое здание, площадью 759 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1012	10	-	
	Итого:	4 080 740	2 815 239	

6.1.2.2 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) и по состоянию на 31.12.2018г. составляет 1 30 6756тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости не введенных в эксплуатацию в размере 1 305 960 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.

6.1.2.3 Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2018г. дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты составляет 7 920 761 тыс. руб.

По строке бухгалтерского баланса 12 314 «Расчеты с разными дебиторами» по состоянию на 31.12.2018г отражена задолженность ООО «СТМ» на общую сумму 7 920 761 тыс. руб., в том числе:

- задолженность по оплате простого беспроцентного векселя на сумму 7 641 264 тыс. руб. согласно Соглашения о новации №СЦИ-1 от 11.07.2018г. о замене долгового обязательства ООО «СТМ» по Соглашению о переводе долга от 02.03.2018г. по Договору №0001-021/00031 об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г. на новое вексельное обязательство;

- задолженность по Договор поручительства № 0001-021/00031/0106 от 28.09.2017г. в сумме 256 326 тыс. руб.;

- задолженность по процентам по Договорам займа на сумму 23 171 тыс. руб.;

По состоянию на 31.12.2017г и 31.12.2016г. дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты у Общества отсутствует.

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2018г. составила 340 378 тыс. руб. и увеличилась по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2017г. более чем 1,5 раза.

Увеличение дебиторской задолженности платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты связано с увеличением задолженности покупателей и заказчиков.

Резерв по сомнительным долгам созданный Обществом, уменьшающий показатель величины дебиторской задолженности составил: по состоянию на 31.12.2018г. - 15 188 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2017г. – 11 952 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2016г. – 10 485 тыс. руб.

Информация о создании и использовании резерва по сомнительным долгам указан в таблице ниже.

Период	Остаток на начало года, тыс. руб.	Создано, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
2018г.	11 952	14 846	693	10 917	15 188
2017г.	10 485	1 467	0	0	11 952
2016г.	12 322	0	1 583	254	10 485

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 12324 «Расчеты с разными дебиторами» представлена ниже.

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2016г.	на 31.12.2017г.	на 31.12.2018г.
Расчеты по налогу на прибыль	113 555	77 448	98 072
Расчеты по причитающимся процентам	3 086	58 368	31 108
Расчеты по обеспечениям полученным	42 296	7 311	47 921
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	0	24 016	7 753
Расчеты по аренде земельных участков	48 224	19 662	0
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	18 516	16 419	1 275
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 309	20 270	3 489
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	1 769	2 328	1 647
Прочее	33 880	29 736	62 247
ИТОГО	269 635	255 558	253 512

6.1.2.4 Финансовые вложения

По строке 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса отражена сумма выданных Обществом краткосрочных процентных займов и приобретенных долговых ценных бумаг (простые процентные вексели) по состоянию на нижеуказанные отчетные даты:

31.12.2018г. в сумме 380 613 тыс. руб.;

31.12.2017г. в сумме 27 200 тыс. руб.;

31.12.2016г. в сумме 17 766 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2018г. Общество создало резерв под обесценение выданного краткосрочного процентного займа в сумме 66 тыс. руб. В 2018г. использование и признание резерва под обесценение финансовых вложений Обществом не осуществлялось.

Финансовые вложения (долговые ценные бумаги (простые процентные вексели), обремененные залогом указаны в п.8.4 настоящих Пояснений.

Информация о наличии и движении краткосрочных финансовых вложений указана в таблице ниже.

Наличие и движение краткосрочных финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На начало года	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Резерв под обесценение финансовых вложений (корректировка)		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка	создано	восстановлено		
Краткосрочные финансовые вложения - всего	за 2018г.	27 266	(66)	611 115	(257 702)	-	-	-	380 679	(66)
	за 2017г.	17 766	-	9 500	-	-	(66)	-	27 266	(66)
в том числе:										
предоставленные займы	за 2018г.	27 266	(66)	3 400	(3 400)	-	-	-	27 266	(66)
	за 2017г.	17 766	-	9 500	-	-	(66)	-	27 266	(66)
долговые ценные бумаги (векселя)	за 2018г.	-	-	607 715	(254 302)	-	-	-	353 413	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.1.2.5 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	31.12.2016г.	31.12.2017г.	31.12.2018г.
Касса	71	39	26
Расчетные счета	77 795	9 551	208 818
Специальные счета, всего		2 331 359	1 267 002
в том числе:			
залоговые		2 331 359	2
аккредитивы			750 000
депозиты	2 590 000		517 000
Денежные эквиваленты	-	-	130 000
Итого	2 667 866	2 340 949	1 605 846

6.1.2.6 Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2018г. увеличились в 1.1 раза по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2017г. и более чем в 1.3 раза по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2016г.

Информация о составе прочих оборотных активов представлена ниже.

Прочие внеоборотные активы	на 31.12.2016г., тыс. руб.	на 31.12.2017г., тыс. руб.	на 31.12.2018г., тыс. руб.
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	-	42	-
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	388	425	533
Итого	388	467	533

6.1.3 Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2018г. уставный капитал Общества в результате 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. увеличился на 1 472 384 500 рублей за счет нераспределенной прибыли прошлых лет и составил 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) руб.

Согласно п.9.5. 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 31.12.2018г. резервный фонд Общества сформирован не полностью и составляет 3 082 тыс. руб.

Обществом на основании Решения №3 единственного акционера от 07.09.2018г., а так же в соответствии с рекомендациями Совета директоров объявлены к выплате дивиденды в размере 300 000 000,00руб. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в пользу ООО «СТМ» (ОГРН 1177746068939), являющегося единственным акционером Общества с правом получения дивидендов.

По итогам деятельности за 2018г. Обществом получен убыток в размере 755 124 тыс. руб.

Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2018г. составила 3 508 741 тыс. руб.

6.1.4 Долгосрочные и краткосрочные обязательства

6.1.4.1 Заемные средства

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018г. отражены долгосрочные заемные обязательства Общества в сумме 6 107 750 тыс. руб.,
в том числе:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства, всего	6 107 750
в том числе:	
долгосрочные кредиты, всего	750 000
в том числе:	
<i>основной долг</i>	750 000
<i>проценты к уплате</i>	0
долгосрочные займы, всего	5 357 750
в том числе:	
<i>основной долг</i>	5 353 398
<i>проценты к уплате</i>	4 352

По состоянию на отчетные даты 31.12.2016г и 31.12.2017г. у Общества отсутствовали долгосрочные заемные обязательства.

По строке 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018г. отражены краткосрочные заемные обязательства Общества в сумме 2 851 тыс. руб.,
в том числе:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные заемные средства, всего	2 851
в том числе:	
краткосрочные кредиты, всего	104
в том числе:	
<i>основной долг</i>	
<i>проценты к уплате</i>	104
краткосрочные займы, всего	2 748
в том числе:	
<i>основной долг</i>	
<i>проценты к уплате</i>	2 748

По состоянию на отчетные даты 31.12.2016г. и 31.12.2017г. у Общества отсутствовали краткосрочные заемные обязательства.

6.1.4.2 Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств указана в таблице ниже.

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2017г.	Изменения за 2018г.				Остаток на 31.12.2018г.
		Погашено	Признано	Списано как избыточная сумма (восстановлено)	Переведено в состав краткосрочных	
Оценочные обязательства долгосрочные - всего	28 321	(126)	2 256		(4 626)	25 825
в том числе:						
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 16А39Б ЛБ	6 016	(30)	580		(188)	6 378
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 414243 ЛБ	3 416		282			3 698
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 8АБ ЛБ	9 521		770			10 291
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д	4 238		200		(4 438)	0

21 ЛБ						
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 45 ЛБ	2 565	(96)	212			2 681
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 46 ЛБ	2 565		212			2 777
Оценочные обязательства краткосрочные - всего	249 105	(113 396)	93 770	(117 998)	4 626	116 107
в том числе:						
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 21 ЛБ	0		147		4 438	4 585
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 16А39Б ЛБ	0		19		188	207
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 414243 ЛБ	266			(266)		0
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 8АБ ЛБ	1 458		89	(1 547)		0
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 45 ЛБ	280			(280)		0
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 46 ЛБ	280			(280)		0
Резерв по неисп. в срок обязат.(ДДУ ЛБ 8а.б;40-46)	28 355	(6 114)		(414)		21 827
Резерв по предстоящим расходам ЛБ 8 а. б	65 052	(65 052)				0
Резерв по судебным разбирательствам	115 923	(712)	11 237	(115 211)		11 237
Резерв по судебным разбирательствам(не вкл.в расх)	25 774	(25 774)				0
Резервы предстоящих отпусков	4 939	(8 966)	15 274			11 247
Резерв на выплату вознаграждений по итогам работы	6 778	(6 778)	24 141			24 141
Резерв по неисп. в срок обязат.(ПДКП ЛБ 8,21,40-е)	0		42 863			42 863

6.1.4.3 Кредиторская задолженность

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2018г. составил 16 238 059 тыс. руб. и увеличился по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2017г. более чем в 3,5 раза, а по состоянию на 31.12.2016г. – в 7 раз.

Увеличение кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты связано с увеличением суммы денежных средств, полученных от участников долевого строительства в соответствии с условиями заключенных Договоров участия в долевом строительстве. По состоянию на 31.12.2018г вышеуказанный показатель составил 13 569 717 тыс. руб., что по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2017г больше на 12 704 332 тыс. руб., на 31.12.2016г. – больше на 13 565 741 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 1522 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» уменьшился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2017г в более чем 1,9 раза и составил 657 596 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 1523 «Расчеты с покупателями и заказчиками» уменьшился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2017г. в 3,4 раза и составил 487 988 тыс. руб.

По строке 1524 «Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода» по состоянию на отчетную дату отражена задолженность в сумме 300 000 тыс. руб. по выплате дивидендов

согласно Решению №3 единственного акционера от 07.09.2018г. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в пользу ООО «СТМ» (ОГРН 1177746068939), являющегося единственным акционером Общества с правом получения дивидендов.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 1525 «Расчеты с разными кредиторами» указана в таблице ниже.

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2016г.	на 31.12.2017г.	на 31.12.2018г.
Расчеты по инвестиционным договорам	487 323	462 766	505 156
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	147 589	232 918	232 918
Расчеты по аренде земли	28 971	35 963	28 354
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	6 271	11 755	2 537
Расчеты с прочими кредиторами	13 592	11 011	443 2477
Расчеты по налогам и взносам	2 195	4 479	10 517
Итого	685 941	758 892	1 222 758

6.2 Комментарии к Отчету о финансовых результатах

6.2.1 Выручка

Выручка от продажи продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг за 2018г. увеличилась более чем в 16 раз по сравнению с аналогичным показателем за 2017г (89 888 тыс. руб.) и составила 1 479 779 тыс. руб.

Увеличение выручки в отчетном периоде связано с увеличением выручки от реализации недвижимого имущества по договорам купли-продажи будущей недвижимости, а так же от оказания прочих услуг.

Вид дохода	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.
Выручка от реализации объектов недвижимости	74 513	1 391 398
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	0	85 470
Выручка от оказания услуг технического заказчика	15 185	212
Выручка от оказания прочих услуг	190	2 699
Итого	89 888	1 479 779

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2018г. учтена стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/ предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2018г. 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 и судебных решений, вступивших в законную силу, но по состоянию на 31.12.2018г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 1215 «Готовая продукция».

Выручка от реализации таких объектов составляет 123 690 тыс. руб. и будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к покупателям.

В 2018г. Общество на основании заключенных договоров управления продажами оказывало Заказчикам услуги по управлению продажами объектов недвижимости, права на которые принадлежат Заказчикам таких услуг, а так же услуги по брокериджу и рекламно-маркетинговые услуги.

6.2.2 Себестоимость продаж. Коммерческие и управленческие расходы.

В целом затраты на производство и продажу в 2018г. по сравнению с 2017г. увеличились более чем в 5 раз и составили 1 504 512 тыс. руб., что связано с увеличением себестоимости продаж более чем в 13 раз и с увеличением управленческих и коммерческих расходов по сравнению с аналогичными показателями за 2017г. более чем в 2 раза и в 4,9 раза соответственно.

Наименование	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.	Абсолютное изменение, тыс. руб.
Себестоимость продаж	47 835	654 501	606 666
Управленческие расходы	136 309	299 221	162 912
Коммерческие расходы	112 032	550 790	438 758
Итого	296 176	1 504 512	1 208 336

Увеличение себестоимости продаж в 2018г. обусловлено увеличением выручки от продаж объектов недвижимости в 2018г. Подробная информация представлена в таблице ниже.

Себестоимость продаж	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.	Абсолютное изменение, тыс. руб.
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	31 763	586 971	555 208
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	0	67 281	67 281
Себестоимость услуг технического заказчика	15 853	0	-15 853
Себестоимость прочих услуг	219	249	30
Итого	47 835	654 501	606 666

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Наименование	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.	Абсолютное изменение, тыс. руб.
Материальные затраты	4 963	11 699	6 736
Расходы на оплату труда	83 225	148 386	65 161
Отчисления на социальные нужды	20 844	31 548	10 704

Амортизация	1 760	8 493	6 733
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	31 763	586 971	555 208
Прочие затраты	153 621	717 415	563 793
в том числе:			0
расходы на рекламу	57 125	273 787	216 662
расходы на поиск покупателей	27 842	154 266	126 424
консультационно-информационные услуги	11 811	158 589	146 778
расходы на текущий ремонт офиса	6 757	0	-6 757
услуги управления	3 277	23 491	20 214
нотариальные услуги	1 588	9 542	7 954
расходы на содержание офисов	1 016	23 864	22 848
прочее	44 205	73 875	29 670
Итого	296 176	1 504 512	1 208 335

6.2.3 Прочие доходы и расходы

Информация о процентах к получению, процентах к уплате, прочих доходах и расходах представлена в таблице ниже.

Наименование	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Показатель за 2018г., тыс. руб.
Проценты к получению	241 536	175 545
Прочие доходы	167 263	239 091
в том числе:		
восстановление оценочных резервов	0	104 386
курсовые разницы	24 558	40 868
себестоимость объектов недвижимости ранее отнесенных к доле города		52 407
доходы от продажи валюты	0	26 334
списание кредиторской задолженности	33	12 671
доходы от продажи основных средств	0	1 651
штрафы, пени и неустойки к получению	107 150	430
прочие доходы	4 564	309
возмещение убытков	30 958	35
Проценты к уплате	0	626 683
Прочие расходы	163 953	503 130
в том числе:		
расходы на услуги банков	361	256 206
себестоимость объектов недвижимости, переданных городу согласно актов о частичной реализации инвестиционного контракта	0	130 093
отчисления в резерв по оплате неустойки в связи с просрочкой передачи предоплаченных объектов недвижимости	0	42 864
возмещение убытков к уплате	0	24 693
отчисления в резерв по сомнительным долгам	1 467	14 111
штрафы, пени и неустойки к уплате	2 155	11 889
списание дебиторской задолженности	22 247	9 675
возмещение судебных расходов	3 027	6 669

<i>текущие расходы по содержанию объектов строительства после передачи их инвесторам/участникам долевого строительства (в том числе: арендная плата за землю и пр.)</i>	3 094	3 576
<i>прочее</i>	8 021	1 678
<i>расходы на уплату госпошлины</i>	1 532	776
<i>расходы от продажи основных средств</i>	0	764
<i>отчисления в оценочные резервы</i>	2 364	136
<i>компенсация стоимости имущества третьих лиц</i>	3 753	0
<i>расходы на проведение инициативного аудита</i>	2 658	0
<i>отчисления в резерв по судебным разбирательствам</i>	112 335	0
<i>отчисления в резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов</i>	939	0

6.2.4 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

По результатам деятельности Общества в 2018г. чистый убыток составил 755 124 тыс. руб. По результатам деятельности Общества в 2017г. чистая прибыль составила 23 472 тыс. руб.

В периоде 2017-2018гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось.

Средне взвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в 2017г.:

$$342\,415 \cdot 12/12 = 342\,415 \text{ (шт.)}$$

Показатель базовой прибыли на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций по итогам 2017г. составил: $23\,472 / 342\,415 = 0,07$ (тыс. руб.) или 68 руб. 55 коп.

Средне взвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в 2018г.:

$$342\,415 \cdot 12/12 = 342\,415 \text{ (шт.)}$$

Показатель базового убытка на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистого убытка на средневзвешенное число акций по итогам 2018г. составил: $755\,124 / 342\,415 = 2,2$ (тыс. руб.) или 2 205 руб. 29 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. Поэтому величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2017г. и 2018г.

6.3 Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а так же высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее – денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам относятся депозитные вклады в кредитных организациях со сроком погашения до 3-х месяцев с даты размещения.

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 премий страховым компаниям (за исключением премий по договорам добровольного медицинского страхования), а также перечисленные денежные средства 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 2018 г., тыс.руб.	за 2017г., тыс. руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку	174 571	185 601
Поступление обеспечений исполнения обязательств	27 593	103 887
Прочие поступления	17 234	2 385
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	32 712	-
Итого	252 110	291 873

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

Показатель	за 2018 г., тыс. руб.	за 2017г., тыс. руб.
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(5 043)	(2 331)
Платежи по налогам и сборам	(16 630)	(9 774)
Прочие выплаты	(12 898)	(20 582)
Платежи по возврату обеспечений исполнения обязательств	(68 215)	-
Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	(35 087)	(44 194)
Взнос в Фонд защиты участников долевого строительства	(29 026)	-
Уплата процентов на основ. Договора поручительства №0001-021/00031/0106 от 28.09.2017 за ООО "СТМ"	(256 327)	-
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 615 108)	-
Оплата по договору уступки права требования (цессии) от 27.07.2018 по Дог. займа №1/2018 от 16.04.2018 (ЕВРО)	(25 003)	-
Итого	(2 063 337)	(76 881)

Остаток денежных средств на 31.12.2018 составляет 1 605 846 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2017г. составляет 2 340 949 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2016г. - 2 667 866 тыс. руб.

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

7. Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательствах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском балансе Общества отражены в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Информация об отложенных налоговых активах (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы	на 31.12.2018 г.	на 31.12.2017 г.
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188	188
Оценочные обязательства	8 063	36 350
Резервы сомнительных долгов	10 964	2 390
Товары отгруженные	28 562	14 988
Убыток текущего периода	10 329	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	13	13
Итого	58 119	53 929

Информация об отложенных налоговых обязательствах (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2018 г.	на 31.12.2017 г.
Нематериальные активы	7	13
Основные средства	964	383
Товары отгруженные	11 459	6 978
Итого	12 430	7 374

Информация о постоянных налоговых обязательствах (активах), изменениях отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, корректирующих показатель условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль.

№ строки Отчета о финансовых результатах	Наименование показателя	за 2018 г., тыс. руб.	за 2017 г., тыс. руб.

2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(739 910)	38 558
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	147 982	(7 712)
2421	Постоянные налоговые обязательства (активы)	(148 848)	(7 335)
	в том числе:		
	доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	5 552	-
	курсовые разницы	27 085	
	отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	(285)	
	возмещение убытков	(4 939)	
	проценты к уплате	(124 960)	
	опционная премия по валютному опциону	(39 859)	
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на выплаты социального характера	(426)	(459)
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на оплату штрафов, пени	(575)	(431)
	сумма постоянного налогового обязательства по прочим расходам	(762)	(79)
	сумма постоянного налогового обязательства по выплате компенсаций стоимости имущества третьих лиц	-	(820)
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на инициативный аудит	-	(672)
	услуги нотариуса (счет 26)	(1 881)	-
	коммунальные, эксплуатационные услуги (счет 26)	(298)	-
	услуги охраны (счет 26)	(127)	
	расходы на услуги банков	(138)	
	сумма постоянного обязательства по себестоимости реализованных объектов недвижимости	(7 235)	(424)
	Сумма постоянного налогового обязательства на списанные в прочие расходы накопленные затраты по объекту: инженерные коммуникации		(4 450)
2450	Изменение отложенных налоговых активов	4 190	28 190
	Изменения отложенных налоговых активов, возникших в связи созданием и использованием оценочных резервов	(19 713)	13 200
	Изменения отложенных налоговых активов по доходам от реализации объектов недвижимости	13 574	14 990
	Изменения отложенных налоговых активов, возникших в связи с отражением убытка текущего периода	10 329	-
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(5 056)	(7 129)
	Изменение отложенных налоговых обязательств по амортизации основных средств	(582)	(199)
	Изменение отложенных налоговых обязательств по себестоимости реализованных объектов недвижимости	(4 481)	(6 925)
	Изменение прочих налоговых обязательств	7	(5)
	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	(51 645)	180 535
2410	Текущий налог на прибыль	-	(36 107)
2460	Прочее	(14 348)	(40)

8. Расшифровка забалансовых статей учета

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

Арендованные основные средства	на 31.12.2017г.,	на 31.12.2018г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
Автомобиль Фольксваген Гольф Плюс (VIN: WVWZZZ1KZ8W518344) госномер К40ЗУМ177 (аренда)	450	-
Пурифайер V10-U4L Black		51
Пурифайер V10-U4L Carbo Black		505
Дизельная генераторная установка		810
Временное одноэтажное модульное здание по адресу г.Москва, ул.Никулинская, мкр.2А		550
Часть нежилого помещения 301,9 кв.м по адресу г.Москва, ул Б.Грузинская, д.72, строение 1		6 313
Итого:	450	8 229

8.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая стоимость (в тыс. руб.) на 31.12.2018 г.	Кадастровая стоимость (в тыс. руб.) на 31.12.2017 г.
Департамент городского имущества г. Москвы в том числе:	8 189 371	7 095 949
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	351	351
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	279 737	279 737
Зем. уч., 5422и114 кв.м, кадастр. № 77:01:0001020:1959и1952, Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11	88 749	88 749
Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская	1 835 954	1 835 954
Зем. уч., 7322кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:10892, Москва, р-н Левобережный, мкр.1Б, корп.21	327 646	327 646
Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	36 696	36 696
Зем. уч., 9313кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12735, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	478 336	478 336
Зем. уч., 32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ, мкр.2Г, корп.17,18,19	1 874 455	1 874 455
Зем. уч., 5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ, мкр.1А, корп.16 Б	217 124	217 124
Зем. уч., 35824 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул. Фестивальная, вл.15	1 964 425	-
Зем. уч., 5416 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:14760, Москва, р-н Левобережный, мкр.2, корп.28	296 989	296 989
Зем. уч.14489кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А,к.41-42-43,45,46	746 701	746 701

Зем. уч.2640 кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр.1А,к.12А(гараж)	42 208	42 208
ЖСК "Академический" в том числе :	631 136	631 136
Зем. уч.,0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	631 136	631 136
Итого	8 820 507	6 856 082

8.3 Обеспечения обязательств и платежей полученные.

По состоянию на 31.12.2018г.

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

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

ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/462-3 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 31.05.2019г.	14 770	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к41-42-43/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 41-42-43 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/463 от 28.12.2018г.	07.02.2019г. - 30.07.2020г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ1Б-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г, на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А, 39Б в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
Физические лица	Аккредитивы	90 дней	2 250 042		Аккредитивы открытые в оплату договоров долевого участия в строительстве после их государственной регистрации
ИТОГО			2 466 934		

По состоянию на 31.12.2017г.

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

По состоянию на 31.12.2016г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "БИНБАНК"	Банковская гарантия № 0003455 от 26.04.2016г.	22.04.2016г. - 30.12.2017г.	161 370	АО "Управление экспериментальной застройки микрорайонов"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № 1/В-27-31 от 13.11.2015г на оказание услуг и выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Вавилова вл.27-31

ООО "Коммерческий банк "Международный строительный банк"	Банковская гарантия № БГ 345/2016 от 28.06.2016г.	30.06.2016г. - 01.11.2017г.	9 755	ООО "Тридика"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № БОРЧ/ПИР на выполнение функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ по разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения положительного заключения Мосгорэкспертизы по объекту "многофункциональный жилой комплекс" по адресу: г. Москва, ЗАО, пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовской от 28.06.2016г.
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-01 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой"	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
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-02 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой"	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
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-03 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	14 770	АО "Мосфундаментстрой"	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
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-04 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	44 170	АО "Мосфундаментстрой"	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
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-05 от 28.11.2016г.	28.11.2016г. - 31.12.2017г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А- к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А39Б в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы

ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия № 65828 от 26.07.2016г.	26.07.2016г. - 31.08.2017г.	3 859	ОАО "МОСПРОЕКТ-4"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № БС35/ПИР на выполнение функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ по разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения положительного заключения Мосгорэкспертизы по объекту "Жилой дом" по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Б.Спасская,вл.35-37 от 28.06.2016г.
ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия № 65826 от 26.07.2016г.	26.07.2016г. - 02.09.2017г.	1 250	ОАО "МОСПРОЕКТ-4"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № ХВ8/ПИР на выполнение функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ по разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения положительного заключения Мосгорэкспертизы по объекту "Жилой дом" по адресу: г. Москва, ЦАО, 2-й Хвостов пер.,вл.8, стр.1,2 от 07.07.2016г.
ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия № 65829 от 26.07.2016г.	26.07.2016г. - 31.08.2017г.	3 728	ОАО "МОСПРОЕКТ-4"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № СЕР-7-11/ПИР на разработку и согласование единой архитектурной концепции объектов жилого дома и апартаментов, расположенных по адресу: Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 и Серебряническая наб., вл.7-11 с выполнением функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ и разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения положительного заключения Мосгорэкспертизы по объекту "апартаменты" по адресу: г. Москва, ЦАО, Серебряническая наб., вл.7-11 от 28.06.2016г.
ИТОГО			287 987		

8.4 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Расшифровка обеспечений и платежей выданных по состоянию на 31.12.2018г.

Кому выдано	Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета	Характер обязательства по
-------------	---------------------------	----------------	--------------------	---------------------------

Контрагент (Гарант)	Документ			залога, тыс. руб.	которому выдан залог, поручительство
СБЕРБАНК 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; дата предъявления не ранее 26.09.2019 и не позднее 28.09.2019	54 700	
			Вексель (серия ВГ№0172575); простой, процентный, дата составления 29.06.2018;	20 000	

			дата предъявления не ранее 26.03.2019 и не позднее 28.03.2019		
			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 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 не ранее 31.01.2026г.	500 041	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1952. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01-000895 от 13.08.2015г.)	250 021	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
	Договор ипотеки №5081/И1 от 16.07.2018	до 10.03.2022	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, микрорайон 2Г, корп.17,18,19 . Кадастровый номер: 77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018

	Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об 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 Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:3151	611 337	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
	Договор залога имущественных прав №5102/ИП1 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на получение строящихся площадей, недвижимого имущества в Объекте, расположенного по адресу г.Москва, ЦАО, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11.	2 980 546 997	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
ООО КАПИТЕЛЬ	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 31.03.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 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 наб., вл. 7-11 от 27.06.2018
			ИТОГО	2 988 245 689	

Расшифровка обеспечений и платежей выданных по состоянию на 31.12.2017г.

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

			Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:1097		
			Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:10 19	6	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, р-н Таганский, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1012	10	
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001- 021/00031/1111 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовской. Кадастровый номер: 77:07:0015005:29701 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-07- 000886 от 21.07.2015г.)	1 769 000	переданы в залог права аренды земельных участков в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001- 021/00031/1108 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, пер. Костомаровский, вл.15. Кадастровый номер: 77:01:0003002:1498 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-01- 000192 от 23.04.2013г.)	348 300	в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1959. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01- 000895 от 13.08.2015г.)	750 226	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл.7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1952. (Договор аренды земельных участков для	15 774	

			целей капитального строительства № И-01-000895 от 13.08.2015г.)		
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Смольная, корп. 29 (вл. 59). Кадастровый номер: 77:09:0001006:11523. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000723 от 13.10.2014г.)	17 400	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный мкр. 1А, корп. 16Б. Кадастровый номер: 77:09:0001003:2304. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000906 от 13.09.2015г.)	93 500	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, мкр. 1А, корп. 12А. Кадастровый номер: 77:09:0001006:11881. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-000859 от 08.06.2015г.)	3 900	
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор поручительства №0001-021/00031/0106 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до 20.07.2025г.		7 725 991	принятие Обществом обязательств солидарно отвечать с ООО "СТМ" перед ПАО БАНК УРАЛСИБ" за исполнение ООО "СТМ" всех обязательств по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001-021/00031/0909 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281020077040000 2 от 08.09.2017г.		в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.

ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001-021/00031/0910 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281090077040000 I от 08.09.2017г.		в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
Итого				14 804 831	

Обеспечения обязательств и платежей выданные по состоянию на 31.12.16г. у Общества отсутствуют.

9. 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 на экономические перспективы Общества.

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

10. 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 предшествующих 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 2017 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.

11. События после отчетной даты

В 2018г. Обществом с ЗАО «Газпромбанк – Управление активами» Д.У. Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Газпромбанк-Инвестиционный» был заключен Опционный договор №01/08/ОД от 24.08.2018г. и Опционный договор №02/08/ОД от 24.08.2018г., согласно которым Договор участия в долевом строительстве №01/08/ДДУ от 24.08.2018г. и Договор участия в долевом строительстве №02/08/ДДУ от 24.08.2018г. могут быть переквалифицированы, поэтому задолженность по таким договорам отражена в бухгалтерском балансе в составе расчетов с прочими кредиторами.

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2018г. 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. По результатам рассмотрения и подписания вышеуказанных документов АО «Мосводоканал» затраты, связанные с выполнением работ по восстановлению вышеуказанных инженерных сетей и сооружений будут списаны в состав прочих расходов.

05.02.2019г. Обществом заключен договор купли-продажи недвижимого имущества (здание и земельный участок), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д.27, стр.1. Заключение вышеуказанной сделки одобрено Советом директоров Общества 01.02.2019г (Протокол заседания Совета Директоров №17 от 01.02.2019г.)

12. Государственная помощь

В 2018 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

Генеральный директор



Б.М. Чистяков

Главный бухгалтер

И.В. Крысанова

«28» сентября 2019 г.

Прошито, пронумеровано,

скреплено подписью и печатью 47

(Иванов И.И.) лист 26

Генеральный директор ООО «Оценка-Аудит»

Зубарев А.А.

