

## 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 2022 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2022 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год,
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год,
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся 31 декабря 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 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.**

Аудируемое лицо: Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости» (АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ») Адрес местонахождения: г. Москва Адрес юридического лица: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом. 4 корп.1 ОГРН: 1107746890987

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит» Адрес местонахождения: 108815, г. Москва, вн. тер. г. поселение Филimonковское, д. Марьино, д. 17А ОГРН: 1103444006236 Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО». Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006191035

## Аудиторское заключение независимого аудитора

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 6.1.6 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в которых указана информация о том, что сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным 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.

### ***Прочие сведения.***

Аудит годовой бухгалтерской отчетности АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором (Обществом с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит», ОГРН 1075029009549, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО», ОРНЗ 10706018297), который выразил мнение с оговоркой в связи с нераскрытием информации о конечной контролирующей стороне (бенефициарном владельце) в указанной отчетности 28 апреля 2022 года.

### ***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

## Аудиторское заключение независимого аудитора

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, 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



Е.Г.Валяева

квалификационный аттестат аудитора № 042504,  
выдан 28 февраля 2002, ОРНЗ 22006138803 СРО ААС

«28» апреля 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

<p>Организация <b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b></p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика _____</p> <p>Вид экономической деятельности <b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b></p> <p>Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b></p> <p>Единица измерения: в тыс. рублей</p> <p>Местонахождение (адрес) <b>129090, Москва г, Гиляровского ул, дом № 4, корпус 1</b></p>	<p>Дата (число, месяц, год) <b>31 12 2022</b></p> <p>по ОКПО <b>49880225</b></p> <p>ИНН по ОКВЭД 2 <b>7702745198</b></p> <p>по ОКОПФ / ОКФС <b>12267 16</b></p> <p>по ОКЕИ <b>384</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3"><b>0710001</b></td></tr> <tr><td><b>31</b></td><td><b>12</b></td><td><b>2022</b></td></tr> <tr><td colspan="3"><b>49880225</b></td></tr> <tr><td colspan="3"><b>7702745198</b></td></tr> <tr><td colspan="3"><b>68.10.1</b></td></tr> <tr><td><b>12267</b></td><td><b>16</b></td><td></td></tr> <tr><td colspan="3"><b>384</b></td></tr> </table>	Коды			<b>0710001</b>			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>	<b>49880225</b>			<b>7702745198</b>			<b>68.10.1</b>			<b>12267</b>	<b>16</b>		<b>384</b>		
Коды																										
<b>0710001</b>																										
<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>																								
<b>49880225</b>																										
<b>7702745198</b>																										
<b>68.10.1</b>																										
<b>12267</b>	<b>16</b>																									
<b>384</b>																										

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "Оценка-Аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН	<b>3444181019</b>
ОГРН/ОГРНИП	<b>1103444006236</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6.1.1	Нематериальные активы	1110	3 031	5 351	7 813
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.2	Основные средства	1150	285 536	81 336	86 818
	в том числе:				
	строительство объектов основных средств		-	-	1 020
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6.3	Отложенные налоговые активы	1180	888 103	2 237 608	119 485
6.1.4	Прочие внеоборотные активы	1190	1 091	1 543	1 279
	Итого по разделу I	1100	1 177 761	2 325 838	215 395
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6.1.5	Запасы	1210	21 376 535	23 251 226	27 685 924
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	12101	17 557 933	15 873 358	26 167 364
	в т.ч. по объектам долевого строительства	12111	15 981 749	10 556 465	25 238 623
	Затраты в незавершенном производстве	12102	714 249	707 223	639 488
	Готовая продукция	12103	2 925 625	6 596 175	803 931
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12104	9 641	503	799
	Готовая продукция отгруженная	12105	169 087	73 967	74 342
6.1.6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 553 887	1 403 281	3 054 875
6.1.7	Дебиторская задолженность	1230	12 311 089	11 253 813	8 475 324
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	12310	7 897 590	7 938 376	7 938 876
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12313	7 897 590	7 938 376	7 938 876

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.		12320			
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	4 410 084	3 315 437	536 448
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	2 711 283	2 212 490	17 111
	Расчеты с разными дебиторами	12323	151 578	381 024	82 437
6.1.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 550 638	721 923	436 900
	в том числе:		-	-	27 200
			-	-	-
			-	-	-
6.1.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250			
6.1.9	Прочие оборотные активы	1260	612 648	11 325 693	7 207 101
	Итого по разделу II	1200	1 202	1 607	1 217
	<b>БАЛАНС</b>	1600	35 855 361	47 235 620	46 451 641
			37 033 122	49 561 458	46 667 036

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
6.1.10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	1 506 626	1 506 626	1 506 626
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6.1.10	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
6.1.10	Резервный капитал	1360	75 331	3 082	3 082
6.1.10	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 219 871	10 729 002	2 707 707
	Итого по разделу III	1300	19 619 713	15 056 595	7 035 300
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
6.1.11	Заемные средства	1410	-	674 519	1 513 379
6.3	Отложенные налоговые обязательства	1420	271 808	1 597 432	21 202
6.1.12	Оценочные обязательства	1430	730 231	774 564	22 809
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 002 039	3 046 515	1 557 390
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
6.1.11	Заемные средства	1510	-	13	572
6.1.13	Кредиторская задолженность	1520	16 389 660	31 407 476	37 987 655
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15201	13 119 166	25 250 074	36 413 357
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15202	187 949	1 526 965	851 072
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15203	414 006	367 957	155 736
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	15204	1 084 000	1 370 473	170 743
	Расчеты с разными кредиторами	15205	1 584 539	2 891 737	396 748
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.1.12	Оценочные обязательства	1540	21 710	50 859	86 119
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 411 370	31 458 348	38 074 346
	<b>БАЛАНС</b>	1700	37 033 122	49 561 458	46 667 036



Руководитель Александр  
(подпись)

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКПО	49880225		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	ИНН	7702745198		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	68.10.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
6.2.1	Выручка	2110	10 269 877	16 039 572
6.2.1	Себестоимость продаж	2120	(1 018 811)	(1 480 190)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 251 066	14 559 382
6.2.1	Коммерческие расходы	2210	(491 577)	(649 774)
6.2.1	Управленческие расходы	2220	(209 891)	(180 329)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 549 598	13 729 279
6.2.1	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2.1	Проценты к получению	2320	461 940	532 884
6.2.1	Проценты к уплате	2330	(2 685)	(20 706)
6.2.1	Прочие доходы	2340	91 387	25 490
6.2.1	Прочие расходы	2350	(1 489 336)	(2 710 401)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 610 904	11 556 546
	Налог на прибыль	2410	(1 587 786)	(2 333 056)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 563 906)	(2 874 947)
	отложенный налог на прибыль	2412	(23 880)	541 892
	Прочее	2460	-	(40)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 023 118	9 223 450

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 023 118	9 223 450
6.2.2	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	18	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	27



**Молоканова Анастасия**

**Константиновна**  
(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2022
49880225	
7702745198	
68.10.1	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация 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

**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 2020 г.	3100	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 707 707	7 035 300
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9 221 295	9 221 295
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 200 000)	(1 200 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	(1 200 000)	(1 200 000)
-----------	------	---	---	---	---	---	-------------	-------------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	3 082	10 729 002	15 056 595
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	6 023 118	6 023 118
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6 023 118	6 023 118
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	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 460 000)	(1 460 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 460 000)	(1 460 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	72 249	(72 249)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	75 331	15 219 871	19 619 713

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	7 035 299	-	8 434 736	15 470 035
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(413 441)	1	(413 440)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	7 035 299	(413 441)	8 434 737	15 056 595
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	2 707 707	-	8 434 736	11 142 443
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(413 441)	1	413 440
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	2 707 707	(413 441)	8 434 737	10 729 002
по другим статьям капитала					
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	19 619 713	15 056 595	7 035 300



**Молоканова Анастасия  
Константиновна**  
(расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

Руководитель

28 апреля 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
49880225		
7702745198		
68.10.1		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 510 999	17 764 854
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 975 239	6 851 152
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	75	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	3 052 675	10 396 009
прочие поступления	4119	483 010	517 693
Платежи - всего	4120	(14 034 782)	(10 219 136)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 370 673)	(7 689 126)
в связи с оплатой труда работников	4122	(446 158)	(389 928)
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 181)	(14 775)
налога на прибыль организаций	4124	(4 484 176)	(594 796)
прочие платежи	4129	(1 704 594)	(1 530 511)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 523 783)	7 545 718
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	40 786	27 200
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	40 786	27 200
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(400 066)	(2 608 976)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(400 066)	(2 608 976)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(359 280)	(2 581 776)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 395 743)	(845 350)
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 (участников)	4322	(1 746 743)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(649 000)	(845 350)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 395 743)	(845 350)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(10 278 806)	4 118 592
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 325 693	7 207 101
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	612 648	11 325 693
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(434 239)	-



Руководитель

(подпись)

Молоканова Анастасия

Константиновна

(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	3 031	5 351	7 813
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	285 536	81 336	86 818
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	888 103	2 237 608	119 485
Прочие внеоборотные активы	1190	5 643	1 543	1 279
Запасы	1210	21 376 535	23 251 226	27 685 924
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 553 887	1 403 281	3 054 875
Дебиторская задолженность*	1230	12 307 674	11 253 813	8 475 324
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	27 200
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	612 648	11 325 693	7 207 101
Прочие оборотные активы	1260	64	1 607	1 217
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>37 033 121</b>	<b>49 561 458</b>	<b>46 667 036</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	674 519	1 513 379
Отложенные налоговые обязательства	1420	271 808	1 597 432	21 202
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	730 231	774 564	22 809
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	13	572
Кредиторская задолженность	1520	16 389 660	31 407 476	37 987 655
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	21 710	50 859	86 119
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>17 413 409</b>	<b>34 504 863</b>	<b>39 631 736</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>19 619 712</b>	<b>15 056 595</b>	<b>7 035 300</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.



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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	15 565	(10 214)	-	-	(2 353)	-	-	-	-	15 565	(12 567)
в том числе:	5110	за 2021г.	15 015	(7 671)	550	-	(2 543)	-	-	-	-	15 565	(10 214)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	550	(220)	-	-	(330)	-	-	-	-	550	(550)
	5111	за 2021г.	-	-	550	-	(220)	-	-	-	-	550	(220)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2022г.	10 904	(8 089)	-	-	(663)	-	-	-	-	10 904	(8 752)
	5112	за 2021г.	10 904	(7 127)	-	-	(962)	-	-	-	-	10 904	(8 089)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	33	-	-	-
в том числе:	5190	за 2021г.	469	550	(469)	(550)	33
Товарный знак "TTUL"	5181	за 2022г.	-	33	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	33
Презентационный видеоролик о проекте строящегося жилого дома "Титул на Серебрянской"	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	550	-	(550)	-
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	469	-	(469)	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна (подпись)  
 (расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	296 380	-	(296 344)	36
	5250	за 2021г.	1 020	38 043	-	(39 063)	-
Офисные помещения (2150 кв.м) г. Москва, ул.Вавилова, д. 27	5241	за 2022г.	-	36	-	-	36
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 35824кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул.Фестивальная, вл.15(ЛБ к.23-27 жилое)	5242	за 2022г.	-	71 154	-	(71 154)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 2640кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр.1А, корп.12А(гараж)	5243	за 2022г.	-	637	-	(637)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, перес-е Боровского ш. и ул. Чоботовская	5244	за 2022г.	-	86 614	-	(86 614)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	5245	за 2022г.	-	2 433	-	(2 433)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15 (коммер.орг.)	5246	за 2022г.	-	58 368	-	(58 368)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по Зем. уч., 18936 м2, кад. № 77:09:0001009:16121, № 77:09:0001009:227 Москва, ул.Фестивальная,вл.13	5247	за 2022г.	-	60 013	-	(60 013)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по ЗУ 182 м2, Серебрянический пер., вл. 11/12, стр. 2, 77:01:0001020	5248	за 2022г.	-	6 303	-	(6 303)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по ЗУ 857 м2, Костомаровский 15, 77:01:0003002	5249	за 2022г.	-	4 616	-	(4 616)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15, 77:09:0001009		за 2022г.	-	5 695	-	(5 695)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Арендные обязательства по ЗУ 284 м2, Фестивальная 15, 77:09:0001009		за 2022г.	-	511	-	(511)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Система водоснабжения, канализования офиса продаж фестиваль парк (наружные сети)		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Доборудование системы видеонаблюдения ОП фестиваль парк		за 2022г.	1 020	1 480	-	(2 500)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Доборудование офисно-выставочного здания офиса продаж ЖК "Титул"		за 2022г.	-	68	-	(68)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Доборудование системы видеонаблюдения ОП Диалог		за 2022г.	-	226	-	(226)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Сер7-11 Нежилое помещение №1Н (86 кв.м): Москва, Серебрянический пер., д. 8 (77:01:0001020:2429)		за 2022г.	-	4	-	(4)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Вывеска		за 2022г.	-	27 236	-	(27 236)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

	за 2021г.	159	(159)
Архитектурный макет ЖК "Фестиваль парк" (1 и 2 очередь строительства)	за 2022г.	-	-
Мфу Xerox DocuCenter SC2020 DADF A3 3 in 1 Color (инв.№ Упр-е строит.контроля)	за 2021г.	794	(794)
Стойка ресепшен	за 2021г.	83	(83)
Стол рабочий для бэк офиса	за 2021г.	71	(71)
Системный блок HP 290 G4 (123Q1EA)	за 2021г.	58	(58)
Ноутбук HP Probook 430	за 2021г.	92	(92)
Кофемашина DeLonghi ECAM23.460.S	за 2021г.	141	(141)
Автомобиль Genesis G90 (VIN XWEGG41DDM000306)	за 2021г.	60	(60)
Мфу HP LaserJet Pro M426fdp (F6W17A) A4	за 2021г.	7 683	(7 683)
Системный блок HP 400 G7	за 2021г.	83	(83)
Кондиционер Haier HSU-09HPL03/R3 внут.блок + наружн.блок	за 2021г.	104	(104)
Системный блок Lenovo (11ED000RRU)	за 2021г.	55	(55)
Системный блок ProMEGA Jet B543	за 2021г.	66	(66)
Оборудование телекоммуникационное для беспроводной сети WiFi (офис ул.Гиляровского, 4/1)	за 2021г.	369	(369)
Система видеонаблюдения ОП ЖК Титул по адресу: г.Москва, Серебрянская наб., д.8	за 2021г.	144	(144)
Ноутбук ASUS Expertbook B9400CEA-KC0309R, 14" (инв.№) ген.дир	за 2021г.	120	(120)
Ноутбук Lenovo	за 2021г.	142	(142)
Ноутбук Dell Vostro 5402	за 2021г.	66	(66)
	за 2021г.	218	(218)

### 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	296
в том числе:			
Система Видеонаблюдения ОП ЖК Диалог по адресу г.Москва, Б.Спасская, вл.35-37	5261	-	4
Офисно-выставочное здание "Офис продаж ЖК "Титул"	5262	-	225
Система видеонаблюдения Офис продаж ЖК Фестиваль парк	5263	-	68

Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	296 343	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5 457	8 746 860	8 746 430
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	27 236	27 236	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Молюканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

Руководитель  
28 апреля 2023 г.



### 3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5310	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	24 943 703	(1 692 478)	23 251 226	16 102 642	(18 499 720)	522 388	-	X	22 546 623	(1 170 090)	21 376 536
	5420	за 2021г.	27 719 824	(33 900)	27 685 924	32 277 210	(34 539 226)	(1 658 576)	-	X	25 457 808	(1 692 478)	23 765 330
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	503	-	503	15 304	(13 902)	-	-	-	1 905	-	1 905
	5421	за 2021г.	799	-	799	11 500	(11 796)	-	-	-	503	-	503
Готовая продукция	5402	за 2022г.	7 814 306	(1 227 742)	6 586 564	4 406 895	(8 162 216)	94 379	-	-	4 058 986	(1 133 363)	2 925 625
	5422	за 2021г.	804 869	(939)	803 930	19 095 053	(12 565 873)	(1 226 803)	-	-	7 334 049	(1 227 742)	6 106 307
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	9 610	-	9 610	-	(1 873)	-	-	-	7 737	-	7 737
	5423	за 2021г.	-	-	-	12 443	(2 833)	-	-	-	9 610	-	9 610
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	73 967	-	73 967	261 588	(166 467)	-	-	-	169 087	-	169 087
	5424	за 2021г.	74 342	-	74 342	69 106	(69 481)	-	-	-	73 967	-	73 967
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	707 223	-	707 223	670 796	(663 769)	-	-	-	714 249	-	714 249
	5425	за 2021г.	639 488	-	639 488	1 554 450	(1 486 715)	-	-	-	707 223	-	707 223
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	491 577	(491 577)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по незавершенному строительству	5407	за 2022г.	16 338 094	(464 736)	15 873 358	10 256 482	(8 999 916)	428 009	-	-	17 594 660	(36 727)	17 557 933
	5427	за 2021г.	26 200 326	(32 961)	26 167 365	11 534 658	(20 402 528)	(431 775)	-	-	17 332 456	(464 736)	16 867 720

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Слободкина Молоканова Анастасия  
 (подпись) Константинівна  
 (расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	восста- новление резерва	погаше- ние	списание на финансовый результат	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	7 938 376	-	-	-	(40 786)	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
	5521	за 2021г.	7 938 876	-	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-	7 938 376	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	7 938 376	-	-	-	(40 786)	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-
	5524	за 2021г.	7 938 876	-	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-	7 938 376	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	3 315 437	-	6 244 863	-	(5 146 801)	-	-	-	X	X	-	-	4 413 532	-
	5530	за 2021г.	536 448	-	33 503 329	-	(30 724 340)	-	-	-	-	-	-	-	3 315 437	-
	5511	за 2022г.	381 024	-	3 414 781	-	(3 644 227)	-	-	-	-	-	-	-	151 578	-
	5531	за 2021г.	82 437	-	11 685 371	-	(11 386 784)	-	-	-	-	-	-	-	381 024	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	2 212 490	-	1 663 359	-	(1 164 566)	-	-	-	-	-	-	-	2 711 283	-
	5532	за 2021г.	17 111	-	2 692 519	-	(497 150)	-	-	-	-	-	-	-	2 212 490	-
	5513	за 2022г.	721 923	-	1 166 723	-	(338 008)	-	-	-	-	-	-	-	1 550 638	-
Прочая	5533	за 2021г.	436 900	-	19 125 438	-	(18 840 406)	-	-	-	-	-	-	-	721 923	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	11 253 813	-	6 244 863	-	(5 187 587)	-	-	X	X	-	-	-	12 311 089	-
Итого	5520	за 2021г.	8 475 324	-	33 503 329	-	(30 724 840)	-	-	X	X	-	-	11 253 813	-	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притрачиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	674 519	-	3 663	(678 182)	-	-	-	674 519
в том числе:	5571	за 2021г.	1 513 379	-	6 490	(845 350)	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	845 350	-	-	(845 350)	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	674 519	-	3 663	(678 182)	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	668 029	-	6 490	-	-	-	-	674 519
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	31 407 489	19 092 458	-	(34 110 287)	-	X	-	16 389 660
в том числе:	5580	за 2021г.	37 988 228	24 390 653	-	(30 971 392)	-	X	-	31 407 489
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 526 965	6 882 541	-	(8 221 557)	-	-	-	187 949
	5581	за 2021г.	851 072	1 444 603	-	(768 710)	-	-	-	1 526 965
авансы полученные	5562	за 2022г.	367 957	626 618	-	(580 569)	-	-	-	414 006
	5582	за 2021г.	155 736	6 732 360	-	(6 520 139)	-	-	-	367 957
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 990 003	2 683 275	-	(4 640 564)	-	-	-	32 714
	5583	за 2021г.	62 715	3 220 960	-	(1 293 673)	-	-	-	1 990 003
кредиты	5564	за 2022г.	13	-	-	(13)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	572	-	-	(559)	-	-	-	13
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	901 734	1 658 922	-	(1 008 831)	-	-	-	1 551 825
	5586	за 2021г.	334 033	1 373 115	-	(805 414)	-	-	-	901 734
Расчеты с учредителями	5567	за 2022г.	1 370 743	1 460 000	-	(1 746 743)	-	X	X	1 084 000
	5587	за 2021г.	170 743	1 200 000	-	-	-	X	X	1 370 743
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5568	за 2022г.	25 250 074	5 781 102	-	(17 912 010)	-	X	X	13 119 166
	5588	за 2021г.	36 413 357	10 419 615	-	(21 582 898)	-	X	X	25 250 074
Итого	5550	за 2022г.	32 082 008	19 092 458	3 663	(34 788 469)	-	-	-	16 389 660
	5570	за 2021г.	39 501 607	24 390 653	6 490	(31 816 742)	-	-	-	32 082 008

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	534 634	1 008 047
Расходы на оплату труда	5620	228 645	215 865
Отчисления на социальные нужды	5630	54 189	49 634
Амортизация	5640	15 581	19 028
Прочие затраты	5650	887 230	1 017 719
Итого по элементам	5660	1 720 279	2 310 293
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 720 279	2 310 293

\*- Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель **Молоканова Анастасия Константиновна**  
(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	825 423	1 337 034	(1 410 515)	-	751 942
в том числе:						
Долгосрочные оценочные обязательства	5701	774 564	1 301 594	(1 345 927)	-	730 231
Краткосрочные оценочные обязательства	5702	50 859	35 440	(64 588)	-	21 711



Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

Руководитель

(подпись)

28 апреля 2023 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	349 073	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
	5802	-	-	-
	5803	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	24 780 413
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Молоканова Анастасия  
Константиновна**  
(расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

Руководитель *Молоканова Анастасия Константиновна*  
(подпись)  
28 апреля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель **Молоканова Анастасия Константиновна**  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Доверенность №38/22 от 15.07.2022г.

28 апреля 2023 г.

**Пояснения  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
АО «Центр-Инвест»  
за 2022 год**

# Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Территориально обособленные подразделения .....	4
1.2 Основные виды деятельности .....	5
1.3 Информация об исполнительных органах .....	5
1.4 Сведения о Ревизионной комиссии .....	6
1.5 Сведения об аудиторе Общества .....	6
1.6 Информация о численности работников .....	6
1.7 Сведения об акциях .....	6
<b>2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ</b> .....	<b>8</b>
<b>3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ</b> .....	<b>11</b>
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА</b> .....	<b>12</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>13</b>
5.1 Основные средства и капитальные вложения .....	13
5.2 Нематериальные активы .....	14
5.3 Сырье и материалы .....	15
5.4 Незавершенное производство .....	15
5.5 Готовая продукция .....	15
5.6 Финансовые вложения .....	15
5.7 Дебиторская задолженность .....	16
5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты .....	16
5.9 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам .....	16
5.10 Кредиторская задолженность .....	17
5.11 Доходы и расходы .....	17
5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы .....	19
5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков .....	19
5.12.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) .....	20
5.12.3 Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства .....	20
5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год .....	21
5.12.5 Резервы по сомнительным долгам .....	21
5.12.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода .....	21
5.12.7 Резерв под обесценение финансовых вложений .....	22
5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов .....	22
5.13 Расчеты по налогу на прибыль .....	23
5.14 Инвентаризация .....	23
5.15 Забалансовые статьи учета .....	23
<i>Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, а также стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. ....</i>	
<b>6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ</b> .....	<b>24</b>
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу .....	24
6.1.1 Нематериальные активы .....	24
6.1.2 Основные средства .....	25
6.1.3 Финансовые вложения .....	30
6.1.4 Прочие внеоборотные активы .....	31
6.1.5 Запасы .....	31
6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	33
6.1.7 Дебиторская задолженность .....	33

6.1.8	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	35
6.1.9	ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	35
6.1.10	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ .....	35
6.1.11	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	36
6.1.12	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	36
	<i>За 2022г., как и за 2021г., выплата вознаграждений по итогам года не планируется. В связи с чем начисление резерва под оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не осуществляется. ....</i>	<i>37</i>
6.1.13	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	37
6.2	ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....	38
6.2.1	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....	38
6.2.2	ИНФОРМАЦИЯ О РАСЧЕТЕ БАЗОВОЙ ПРИБЫЛИ (УБЫТКА) НА АКЦИЮ .....	41
6.3	ИНФОРМАЦИЯ О ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦАХ, ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	41
6.4	ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	43
<b>7.</b>	<b>РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА .....</b>	<b>45</b>
7.1	ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВАХ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ) .....	45
7.2	ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ПОЛУЧЕННЫЕ .....	45
7.3	ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ .....	46
<b>8.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ.....</b>	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ.....</b>	<b>50</b>

## 1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество

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

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

Дата государственной регистрации: 01.11.2010г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198

КПП: 770201001

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

### 1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2022г. Обществом были созданы следующие территориально обособленные структурные подразделения:

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

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

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

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

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

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

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

03.02.2022 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «Вилл Тауэрс», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Минская, вл.1/1, стр.1.

## 1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2022 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

Общество является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация Проектных строительных организаций «ЭнергоТеплоМеталлургПроект» (рег.номер 082, дата регистрации в реестре членов саморегулируемой организации 26.03.2010г. на основании протокола №15 Совета Некоммерческого партнерства «ЭнергоТеплоМеталлургПроект»),
- Ассоциация «Объединение профессиональных строителей «РусСтрой» (рег.номер 864, дата регистрации 16.11.2010г. на основании решения о приеме в члены саморегулируемой организации №12/140 от 16.11.2010г.).

## 1.3 Информация об исполнительных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется с 23июля 2021г. единоличным исполнительным органом Общества Генеральным директором Илларионовым Сергеем Михайловичем (Протокол заседания Совета Директоров №1/07-21 от 21.07.2021г.)

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

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

Вид	За 2020г., тыс. руб.	За 2021г., тыс.руб.	За 2022г., тыс.руб.
Краткосрочные вознаграждения	43 490	47 245	90 236
Страховые взносы, начисленные на сумму	7 969	8 079	16 732



#### **1.4 Сведения о Ревизионной комиссии**

Согласно п.11.1 Устава Общества, а так же в соответствии с Решением №23 единственного акционера от 13.05.2021г. и Решением №1/14-05.2022 от 14.05.2022г. контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизором, Максимовой Е.В.

#### **1.5 Сведения об аудиторе Общества**

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

Адрес местонахождения: 108815, Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г.поселение Филимонковское, д.Марьино, л.17А

Основной регистрационный номер 12006191035 в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Содружество».

#### **1.6 Информация о численности работников**

Среднесписочная численность работающих за 2022г. – 135 человек, за 2021г. – 123 человека, за 2020 г. - 124 человека.

#### **1.7 Сведения об акциях**

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

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

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

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

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

-дата конвертации – пятый рабочий день после государственной регистрации выпуска ценных бумаг. Конвертация акций осуществляется в один день, определяемый датой конвертации.

Одна обыкновенная акция номинальной стоимостью 100 (сто) рублей конвертируется в одну обыкновенную акцию номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей по данным реестра акционеров на дату конвертации;

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

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

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

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

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

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

06.02.2018г. регистратором ООО «Реестр-РН» в реестр владельцев именных ценных бумаг Общества внесена запись о конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб. 00 коп.

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

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

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

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

## 2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

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

- [redacted] - генеральный директор ООО «СТМ»;
- [redacted] - генеральный директор АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] - член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест».

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

Общество не выплачивало вознаграждений членам Совета директоров в 2018-2019 гг. Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 14 от 28.09.2020г. избран Совет директоров в следующем составе:

- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] - генеральный директор ООО «СТМ»;
- [redacted] - генеральный директор АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] - член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест».

Общество за 2020 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» №15 от 03.11.2020г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 271 000 (Двести семьдесят одна тысяча) рублей.

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № б/н от 01.07.2021г. избран Совет директоров в следующем составе, полномочия продлены решением №1/20.06.2022 от 30.06.2022г.:

- [redacted] член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] генеральный директор ООО «СТМ»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] - член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест».

Общество за 2021 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» №15 от 03.11.2020г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 1 081 800 (Один миллион восемьдесят одна тысяча восемьсот) рублей.

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 22/23-1 от 13.07.2022г. избран Совет директоров в следующем составе:

- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] – член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- [redacted] - генеральный директор ООО «СТМ»;
- [redacted] - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- [redacted] – член совета директоров АО «Центр-Инвест».

Общество за 2022 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» №15 от 03.11.2020г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 1 093 800 (Один миллион девяносто три тысячи восемьсот) рублей.

Перечень иных связанных сторон за период 2020-2022 гг. представлен в таблице:

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

Информация по операциям со связанными сторонами, оказывающими влияние на финансовый результат отчетного и сопоставимого периода, представлена в таблице.

Наименование связанной стороны	Вид операций	Условия и форма расчетов	Сумма операций, тыс. руб.	
			2022	2021
ООО "СТМ"	Оказание услуг по аренде	100% ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца/ Безналичная форма расчетов	180	180
	Начисление процентов по займам выданным	Процентная ставка по займу 15 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2022 году/Безналичная форма расчетов	40 786	0
	Начисление процентов по займам полученным	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	(3 663)	(6 490)
	Передача объектов недвижимости по договорам долевого участия, в т.ч. вознаграждение застройщика	Оплата в течение 11 месяцев после регистрации договора долевого участия.	105 092 23 213	594 910 200 508
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Приобретение товаров, работ, услуг	Первый этап аванс 100% Последующие этапы оплачиваются не позднее 5 рабочих дней после подписания акта оказанных услуг./ Безналичная форма расчетов	(21 900)	(6 000)

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

Наименование связанной стороны	Наименование показателя	Сумма операций, тыс. руб.		
		На 31.12.2022	На 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО "СТМ"	Дебиторская задолженность	8 080 924	8 450 507	7 958 508
	Расчеты с прочими дебиторами			
	Кредиторская задолженность		1 104	-
	Задолженность по займам выданным	-	-	-
	Задолженность по процентам по займам выданным		40 786	41 286
	Задолженность по займам полученным		(649 000)	(649 000)
	Задолженность по процентам по займам полученным		(25 519)	(19 029)
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дебиторская задолженность	1 150	1 000	1 500
	Кредиторская задолженность	(200)		

Информация о движении денежных средств представлена в таблице:

ООО "СТМ"			
№ строки ОДДС	Наименование строки	2021 год	2022 год
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
4110	Поступления - всего, в том числе:		
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	86 973	404 177
4114	целевое финансирование по договорам долевого участия	31 155	158 293
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	55 818	245 884
		86 973	404 177
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>		
4220	Платежи - всего, в том числе:		
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(40 786)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(40 786)
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
4310	Поступления - всего, в том числе:		
4311	получение кредитов и займов		
	Платежи - всего, в том числе:		
4322	Выплата дивидендов		(2 424 925)
4323	Возврат кредитов и займов		(1 746 743)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций		(678 182)
			(2 424 925)
<b>ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>			
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
4120	Платежи - всего, в том числе:		
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 500)	(13 075)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(5 500)	(13 075)

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

### 3. Бухгалтерская отчетность

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

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность предоставляется для утверждения акционерам Общества.

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

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

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

В бухгалтерском балансе:

- расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства отражаются в разделе Оборотные активы;
- оценочные резервы (резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв под обесценение финансовых вложений; резерв по сомнительным долгам) отражаются путем уменьшения соответствующих статей бухгалтерского баланса;
- расходы будущих периодов отражаются в разделах Внеоборотные активы, Оборотные активы в соответствии с условиями признания соответствующих активов;
- информация об оценочных обязательствах отражается в разделе Долгосрочные обязательства и Краткосрочные обязательства;
- расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются по отдельной строке в составе краткосрочной дебиторской или кредиторской задолженностей;
- задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по банковским депозитам, отражается в составе прочей дебиторской задолженности;
- дебиторская задолженность по уплаченным авансам, связанным с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

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

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

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

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (п. 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»).

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

#### 4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерского учета

Обществом были произведены ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2021 г. в связи с изменением учетной политики.

Информация о корректировках показателей бухгалтерской отчетности представлены в таблицах.

Влияние корректировок на показатели бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах по состоянию на 31.12.2021 г., тыс. руб.

Наименование показателя	№ строки	Сумма до корректировок	Сумма после корректировок	Сумма корректировок
<b>Бухгалтерский баланс</b>				
Основные средства	1150	83 492	81 336	-2 156
Отложенные налоговые активы	1180	2 134 786	2 237 608	102 821
Запасы, в т.ч.:	1210	23 765 331	23 251 226	-514 105
<i>Затраты по незавершенному строительству, в т.ч.</i>	<i>12101</i>	<i>16 867 720</i>	<i>15 873 358</i>	<i>-994 362</i>
<i>в том числе по объектам долевого строительства</i>	<i>12111</i>	<i>11 550 828</i>	<i>10 556 465</i>	<i>-994 362</i>
Готовая продукция	12103	6 115 918	6 596 175	480 257
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 142 443	10 729 002	-413 441
<b>Отчет о финансовых результатах</b>				
Выручка	2110	16 474 320	16 039 572	-434 748
Себестоимость продаж	2120	-1 400 832	-1 480 190	-79 358
Изменение отложенных налоговых активов	2450	439 071	541 892	102 821
Чистая прибыль (убыток)	2400	9 634 736	9 223 450	-411 286

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

## **5. Информация об учетной политике Общества**

В 2022 году в Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное №3-БД от 01.04.2022г. В Положение об учетной политике, действующее с 01.01.2022г. внесены изменения в связи с переходом на ФСБУ 5/2019 ; ФСБУ 6/2020; ФСБУ 25/2018.

### **5.1 Основные средства и капитальные вложения**

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000,00 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

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

В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" Организация отражает последствия изменения учетной политики перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

С 2022г. в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".



Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) раскрыты в п.6.1.1.2 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022г.

## **5.2 Нематериальные активы**

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

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

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

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

Принятые Обществом сроки полезного использования нематериальных активов в соответствии с п.40 ПБУ 14/2007 раскрыты в п.6.1.1.1 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022г.

### **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 Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в зависимости от срока погашения делится на долгосрочную и краткосрочную.

Простые беспроцентные векселя, полученные в счет оплаты за реализованные товары, продукцию, работы, услуги, в том числе «товарные» векселя, не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Приобретенная по номинальной стоимости дебиторская задолженность (любые приобретенные по номиналу права требования, кроме прав займодавца по договорам процентного займа) не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

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

### **5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты**

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерской отчетности Общества отражаются денежные средства в кассе и на расчетных счетах Общества, а также банковские депозиты, условиями которых не предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по первому требованию или данный мораторий составляет менее трех месяцев после отчетной даты.

### **5.9 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.

## 5.10 Кредиторская задолженность

Для расчетов с соинвесторами, в том числе по договорам долевого строительства в части средств, полученных на возмещение затрат на строительство, используется счет 76. Данные суммы отражаются в бухгалтерском балансе в строке 1520 "Кредиторская задолженность".

## 5.11 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 в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи объекта участником долевого строительства в сумме, указанной в акте приема-передачи объекта.

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

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

Выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи объекта недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99) в сумме, указанной в договоре. Для целей формирования финансового результата строительство и передача объектов недвижимости в рамках инвестиционного контракта признается операцией по купле-продаже будущей вещи.

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

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

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них

управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы, связанные с рассмотрением дел в судах (госпошлина).

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

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

## **5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы**

### **5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков**

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

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

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

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

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

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

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

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

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

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

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

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

N - количество работников на отчетную дату.

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

Если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, то оценочное

обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

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

#### **5.12.2 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:

$$\text{Сумма гарантийного резерва} = 0,02 \cdot \text{сумма резерва в год} (1 + i)^n$$

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.

#### **5.12.3 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, корпуса 17-18-19

г. Москва, пересечение Боровского ш. и Чоботовской ул., корпуса 1,2,3,4

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.

#### **5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.**

Сумма начисленного оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности на те же счет 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.

#### **5.12.5 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.

#### **5.12.6 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.

### **5.12.7 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.

### **5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов**

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

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой)

отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

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

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

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

### **5.13 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.

### **5.14 Инвентаризация**

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

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

### **5.15 Забалансовые статьи учета**

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, а также стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

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

### 6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу

#### 6.1.1 Нематериальные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:

По состоянию на 31.12.2022г. – 3 031 тыс.руб., в т.ч. незаконченные операции по приобретению НМА (33 тыс.руб.), по состоянию на 31.12.2021г. – 5 351 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020г. – 7 813 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:

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	15 565	(10 214)	-	-	-	(2 353)	-	-	-	-	15 565	(12 567)
	5110	за 2021г.	15 015	(7 671)	550	-	-	(2 543)	-	-	-	-	15 565	(10 214)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	550	(220)	-	-	-	(330)	-	-	-	-	550	(550)
	5111	за 2021г.	-	-	550	-	-	(220)	-	-	-	-	550	(220)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2022г.	10 904	(8 089)	-	-	-	(663)	-	-	-	-	10 904	(8 752)
	5112	за 2021г.	10 904	(7 127)	-	-	-	(962)	-	-	-	-	10 904	(8 089)

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

#### 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

#### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	5	2	2
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	4	2	2

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	33	-	-	33
	5190	за 2021г.	469	550	(469)	(550)	-
в том числе: Товарный знак "TITUL"	5181	за 2022г.	-	33	-	-	33
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
Презентационный видеоролик о проекте строящегося жилого дома "Титул на Серебрянической"	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	550	-	(550)	-
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	469	-	(469)	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

### 6.1.2 Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2022г. составила 285 536 тыс.руб., в т.ч. незавершенные операции по капитальным вложениям 36тыс.руб., на 31.12.2021г. - 81 336 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 86 818 тыс. руб.

Увеличение остаточной стоимости основных средств в 2022 г. на 241 701 тыс. руб. в существенной части обусловлено внедрением новых правил бухгалтерского учета в части арендных обязательств в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

### 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.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	121 848	(40 512)	296 343	-	-	(92 179)	-	-	-	418 190	(132 690)
	5210	за 2021г.	121 862	(36 084)	40 544	(40 577)	12 530	(16 959)	-	-	-	121 848	(40 512)
в том числе: Здания	5201	за 2022г.	96 296	(29 168)	-	-	-	(9 512)	-	-	-	96 296	(38 681)
	5211	за 2021г.	98 906	(20 659)	27 461	(30 071)	4 238	(12 747)	-	-	-	96 296	(29 168)
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	4 175	(3 591)	-	-	-	(344)	-	-	-	4 175	(3 935)
	5212	за 2021г.	9 066	(7 821)	1 569	(6 460)	5 193	(963)	-	-	-	4 175	(3 591)
Арендные обязательства по Земельным участкам	5203	за 2022г.	-	-	296 343	-	-	(78 664)	-	-	-	296 343	(78 664)
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2022г.	5 501	(3 774)	-	-	-	(764)	-	-	-	5 501	(4 539)
	5214	за 2021г.	8 908	(5 227)	377	(3 784)	2 836	(1 383)	-	-	-	5 501	(3 774)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	7 428	(2 943)	-	-	-	(1 809)	-	-	-	7 428	(4 752)
	5215	за 2021г.	4 045	(1 419)	3 454	(71)	71	(1 595)	-	-	-	7 428	(2 943)
Транспортные средства	5206	за 2022г.	8 447	(1 036)	-	-	-	(1 085)	-	-	-	8 447	(2 120)
	5216	за 2021г.	765	(765)	7 683	-	-	(271)	-	-	-	8 447	(1 036)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5207	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5217	за 2021г.	192	(192)	-	(192)	192	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

материальные ценности - всего	5230	за 2021г.												
в том числе:														
	5221	за 2022г.												
	5231	за 2021г.												

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.		296 380		(296 344)	36
	5250	за 2021г.	1 020	38 043		(39 063)	
в том числе:							
Офисные помещения (2150 кв.м) г. Москва, ул.Вавилова, д. 27	5241	за 2022г.		36			36
	5251	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 35824кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул.Фестивальная, вл.15(ЛБ к.23-27 жилое)	5242	за 2022г.		71 154		(71 154)	
	5252	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 2640кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр. 1А, корп. 12А(гараж)	5243	за 2022г.		637		(637)	
	5253	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, перес-е Боровского ш. и ул. Чоботовская	5244	за 2022г.		86 614		(86 614)	
	5254	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.58(магазин)	5245	за 2022г.		2 433		(2 433)	
	5255	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15 (коммер.орг.)	5246	за 2022г.		58 368		(58 368)	
	5256	за 2021г.					
Арендные обязательства по Зем. уч., 18936 м2, кад.№ 77:09:0001009:16121, № 77:09:0001009:227 Москва, ул.Фестивальная, вл.13	5247	за 2022г.		60 013		(60 013)	

	5257	за 2021г.					
Арендные обязательства по ЗУ 182 м2, Серебрянский пер., вл. 11/12, стр. 2, 77-01:0001020	5248	за 2022г.	6 303				(6 303)
	5258	за 2021г.					
Арендные обязательства по ЗУ 857 м2, Костомаровский 15, 77-01:0003002	5249	за 2022г.	4 616				(4 616)
	5259	за 2021г.					
Арендные обязательства по ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15, 77-09:0001009		за 2022г.	5 695				(5 695)
		за 2021г.					
Арендные обязательства по ЗУ 284 м2, Фестивальная 15, 77-09:0001009		за 2022г.	511				(511)
		за 2021г.					
Система водоснабжения, канализования офиса продаж Фестиваль парк (наружные сети)		за 2022г.					
		за 2021г.					
Доборудование системы видеонаблюдения ОП Фестиваль парк		за 2021г.	1 020	1 480			(2 500)
		за 2022г.					
Доборудование офисно-выставочного здания офис продаж ЖК "Титул"		за 2021г.		68			(68)
		за 2022г.					
Доборудование системы видеонаблюдения ОП Диалог		за 2021г.		226			(226)
		за 2022г.					
Сер7-11 Нежилое помещение №1Н (86 кв.м)г. Москва, Серебрянский пер., д. 8 (77:01:0001020:2429)		за 2021г.		4			(4)
		за 2022г.					
Вывеска		за 2021г.		27 236			(27 236)
		за 2022г.					
Архитектурный макет ЖК "Фестиваль парк" (1 и 2 очередь строительства)		за 2021г.		159			(159)
		за 2022г.					
МФУ Xerox DocuCenter SC2020 DADF A3 3 in 1 Color (инв.№ Упр-е строит.контроля)		за 2021г.		794			(794)
		за 2022г.					
Стойка ресепшен		за 2021г.		83			(83)
		за 2022г.					
Стол рабочий для бэк офиса		за 2021г.		71			(71)
		за 2022г.					

Системный блок HP 290 G4 (123Q1EA)	за 2021г.		58	(58)
	за 2022г.			
Ноутбук HP Probook 430	за 2021г.		92	(92)
	за 2022г.			
Кофемашина DeLonghi ECAM23.460.S	за 2021г.		141	(141)
	за 2022г.			
Автомобиль Genesis G90 (VIN XWEGG41DDM0000306)	за 2021г.		60	(60)
	за 2022г.			
МФУ HP LaserJet Pro M426fdp (F6W17A) A4	за 2021г.		7 683	(7 683)
	за 2022г.			
Системный блок HP 400 G7	за 2021г.		83	(83)
	за 2022г.			
Кондиционер Haier HSU-09HPL03/R3 внут.блок + наружн.блок	за 2021г.		104	(104)
	за 2022г.			
Системный блок Lenovo (11ED00RRU)	за 2021г.		55	(55)
	за 2022г.			
Системный блок ProMEGA Jet B543	за 2021г.		66	(66)
	за 2022г.			
Оборудование телекоммуникационное для беспроводной сети WiFi (офис ул.Гиларовского, 4/1)	за 2021г.		369	(369)
	за 2022г.			
Система видеонаблюдения ОП ЖК Титул по адресу. г.Москва, Серебрянская наб., д. 8	за 2021г.		144	(144)
	за 2022г.			
Ноутбук ASUS Expertbook B9400CEA-KC0309R, 14" (инв.№) ген.дир	за 2021г.		120	(120)
	за 2022г.			
Ноутбук Lenovo	за 2021г.		142	(142)
	за 2022г.			
Ноутбук Dell Vostro 5402	за 2021г.		66	(66)
	за 2022г.			
	за 2021г.		218	(218)



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	296 343	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5 457	8 746 860	8 746 430
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	27 236	27 236	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

В связи с изменением норм бухгалтерского учета в 2022г. в части учета арендных обязательств в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организаций поставлены на учет арендные обязательства по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства объектов долевого строительства и объектов недвижимости с целью дальнейшей перепродажи. Балансовая стоимость обязательств на 31.12.2022г. – 296 343млн.руб.

### 6.1.3 Финансовые вложения

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

Информация о наличии и движении финансовых вложений указана в таблице:

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные -	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

всего	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-

#### 6.1.4 Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов включены лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года. Суммы на отчетные даты следующие: на 31.12.2022г. - 1 091 тыс.руб., на 31.12.2021г. – 1 543 тыс.руб., на 31.12.2020г. – 1 279 тыс. руб.

#### 6.1.5 Запасы

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

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

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

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

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

#### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	24 943 703	(1 692 478)	23 251 226	16 102 642	(18 499 720)	522 388		X	22 546 623	(1 170 090)	21 376 536
	5420	за 2021г.	27 719 824	(33 900)	27 685 924	32 277 210	(34 539 226)	(1 658 578)		X	25 457 808	(1 692 478)	23 765 330
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	503	-	503	15 304	(13 902)	-	-	-	1 905	-	1 905
	5421	за 2021г.	799	-	799	11 500	(11 796)	-	-	-	503	-	503
Готовая продукция	5402	за 2022г.	7 814 306	(1 227 742)	6 596 175	4 406 895	(8 162 216)	94 379	-	-	4 058 986	(1 133 363)	2 925 625
	5422	за 2021г.	804 869	(939)	803 930	19 095 053	(12 565 873)	(1 226 803)	-	-	7 334 049	(1 227 742)	6 106 307
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	9 610	-	9 610	-	(1 873)	-	-	-	7 737	-	7 737
	5423	за 2021г.	-	-	-	12 443	(2 833)	-	-	-	9 610	-	9 610
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	73 967	-	73 967	261 588	(166 467)	-	-	-	169 087	-	169 087
	5424	за 2021г.	74 342	-	74 342	69 106	(69 481)	-	-	-	73 967	-	73 967
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	707 223	-	707 223	670 796	(663 769)	-	-	-	714 249	-	714 249
	5425	за 2021г.	639 488	-	639 488	1 554 450	(1 486 715)	-	-	-	707 223	-	707 223
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	491 577	(491 577)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по незавершенному строительству	5407	за 2022г.	16 338 094	(464 736)	15 873 358	10 256 482	(8 999 916)	428 009	-	-	17 594 660	(36 727)	17 557 933
	5427	за 2021г.	26 200 326	(32 961)	26 167 365	11 534 658	(20 402 528)	(431 775)	-	-	17 332 456	(464 736)	16 867 720

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

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
			Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
СБЕРБАНК ПАО	Дата исполнения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр. ,3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый номер 77:01:0001020:184 2					635 187	994 363
	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 77:01:0003042:400 4					858 513	978 926
	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 77:01:0002008:315 1					611 337	760 598

#### 6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товарно-материальным ценностям, работам и услугам, в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию на отчетную дату. По состоянию на 31.12.2022г. НДС по приобретенным ценностям составляет 1 553 887 тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию - 1 527 988тыс. руб.

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

#### 6.1.7 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2022г. составляет 7 897 590 тыс.руб., на 31.12.2021г. - 7 938 376руб., на 31.12.2020 г. - 7 938 876 тыс. руб.

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

Наименование дебитора	Вид задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.		
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ООО "СТМ"	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	7 641 264
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	256 327
	Задолженность по процентам по займам выданным	0	41 283	41 992

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

Период	Остаток на начало года, тыс. руб.	Создано, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
2022г.	491 559	394 167	-	822 052	63 674
2021г.	54 913	442 372	-	5 726	491 559
2020г.	15 245	54 685	-	15 018	54 913

Дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2022 составляет 4 410 084 тыс.руб., на 31.12.2021 - 3 315 437 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 536 448 тыс. руб.

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.
Расчеты по налогу на прибыль	938 664		298 543
Расчеты по НДС	433 614		
Расчеты по причитающимся процентам	18 791	31 712	16 522
Расчеты по обеспечениям полученным	0	27 845	27 845
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	0		8 095
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	156 266	650 641	78 551
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	1 445	1 805	2 333
Прочее	1 858	9 920	5 011
<b>ИТОГО</b>	<b>1 550 638</b>	<b>721 923</b>	<b>436 900</b>

### 6.1.8 Денежные средства и эквиваленты

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

Денежные средства и эквиваленты, тыс. руб.			
Показатель	31.12.2022г.	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Касса		1	1
Расчетные счета	47 648	28 603	36 099
Специальные счета, всего, в т.ч.	565 000	11 297 089	7 171 000
<i>залоговые</i>			
<i>аккредитивы</i>		1 089	
<i>депозиты</i>	565 000	11 296 000	7 171 000
Денежные эквиваленты			
<b>Итого</b>	<b>612 648</b>	<b>11 325 693</b>	<b>7 207 101</b>

### 6.1.9 Прочие оборотные активы

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

Прочие внеоборотные активы	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	1 202	1 607	1 217
<b>Итого</b>	<b>1 202</b>	<b>1 607</b>	<b>1 217</b>

### 6.1.10 Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2022г. уставный капитал составляет 1 506 626 тыс. руб. В 2018 году в результате конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 руб.00 коп. уставный капитал увеличился на 1 472 384,50 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет и составил 1 506 626 тыс. руб.

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

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

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

По состоянию на 31.12.2021г. резервный фонд Общества сформирован не полностью и составляет 3 082 тыс. руб.

В 2022г. на основании решения № 1/30.06.2022 от 30.06.2022г. на формирование резервного фонда направлено 72 249 тыс.руб. Резервный фонд сформирован полностью.

В 2019 году на основании решений единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 1 502 000 тыс. руб. Сумма фактически выплаченных дивидендов за 2019 год составила 1 631 257 тыс. руб.

В 2021 году на основании решений единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате за счет нераспределенной прибыли 1 200 000 тыс.руб. На 31.12.2021г. задолженность по выплате дивидендов перед акционером составляет 1 370 743 тыс.руб.

В 2022г. на основании решения единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате 1 460 000тыс.руб. На 31.12.2022г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 1 084 000тыс.руб.

По итогам деятельности за 2022 г. Обществом получена чистая прибыль в размере 6 023 118 тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2022г. составила 15 219 871 тыс. руб.

### 6.1.11 Заемные средства

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

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	Кредиты	Займы	Кредиты	Займы
<b>На 31.12.2020 г. всего, в т.ч.</b>	<b>1 513 379</b>		<b>572</b>	
Сумма основного долга	845 350	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	19 029	572	-
<b>На 31.12.2021 г. всего, в т.ч.</b>	<b>674 519</b>		<b>13</b>	
Сумма основного долга	-	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	25 519	13	-
<b>На 31.12.2022г. всего, в т.ч.</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
Сумма основного долга	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-

### 6.1.12 Оценочные обязательства

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

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>825 422</b>				<b>825 422</b>
в том числе: <b>Долгосрочные оценочные обязательства</b>	<b>774 564</b>	<b>1 301 594</b>	<b>(635 430)</b>	<b>(710 496)</b>	<b>730 231</b>

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	77 002	217 152		(9 144)	285 010
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	656 008	1 084 442	(635 430)	(701 083)	403 936
Резерв по плановым расходам на строительство	41 554			(268)	41 286
<b>Краткосрочные оценочные обязательства</b>	<b>50 858</b>	<b>35 440</b>	<b>(32 499)</b>	<b>(32 090)</b>	<b>21 710</b>
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	21 462			(21 462)	
Резерв по плановым расходам на строительство	0				
Резерв по судебным разбирательствам	9 630		(648)	(8 982)	
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	16 007	28 596	(25 976)	(1 169)	17 458
Резерв по страховым взносам	3 760	6 844	(5 875)	(477)	4 252

За 2022г., как и за 2021г., выплата вознаграждений по итогам года не планируется. В связи с чем начисление резерва под оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не осуществляется.

### 6.1.13 Кредиторская задолженность

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2022г. составил 16 389 660тыс.руб., на 31.12.2021г. - 31 407 475 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 37 987 655 тыс. руб. Уменьшение показателя кредиторской задолженности в существенной части связано с уменьшением кредиторской задолженности по расчетам с участниками долевого строительства, в связи с вводом в эксплуатацию и передачей объектов долевого строительства дольщикам. По состоянию на 31.12.2021г. вышеуказанный показатель составил 13 119 166тыс.руб., что на 2 130 908 тыс.руб. меньше аналогичного показателя на 31.12.2021 г.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15202 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» также уменьшился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.202 г. на 88 % и составил 187 949 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15203 «Расчеты с покупателями и заказчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021г. на 113 % и составил 414 006 тыс. руб.

По строке 15204 «Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода» по состоянию на отчетную дату отражена задолженность в сумме 1 084 000 тыс. руб. Указанная задолженность образована в связи с обязанностью выплат дивидендов за счет нераспределенной прибыли



прошлых лет на основании решений единственного акционера Общества – ООО «СТМ» (ОГРН 1177746068939).

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020г.
Расчеты по инвестиционным договорам	740 211	781 833	300 060
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	-	287	616
Расчеты по аренде земли	205 042	15 877	15 772
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	-	1 872	-
Расчеты с прочими кредиторами	587 268	101 865	17 585
Расчеты с персоналом по оплате труда	19 009		
Расчеты по налогам и взносам	33 009	1 990 003	62 715
<b>Итого</b>	<b>1 584 539</b>	<b>2 891 737</b>	<b>396 748</b>

## 6.2 Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 6.2.1 Доходы и расходы

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

Наименование показателя	2022	2021
<b>Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:</b>	<b>10 269 877</b>	<b>16 039 572</b>
Выручка от реализации объектов недвижимости	9 972 853	15 396 183
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	292 963	637 587
Выручка от оказания прочих услуг	4 061	5 801
<b>Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:</b>	<b>(1 018 811)</b>	<b>(1 480 190)</b>
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	(860 641)	(1 076 658)
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	(158 170)	(403 461)
Себестоимость прочих услуг		(71)
Управленческие расходы	(209 891)	(180 329)
Коммерческие расходы	(491 577)	(649 774)
<b>Проценты к получению</b>	<b>461 940</b>	<b>532 884</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(2 685)</b>	<b>(20 706)</b>
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>91 387</b>	<b>25 490</b>
Списание кредиторской задолженности		2 697
Штрафы, пени и неустойки к получению	30	16
Прочие доходы	91 289	22 777
Возмещение убытков	68	
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(1 489 336)</b>	<b>(2 710 401)</b>
Курсовые разницы	(391 189)	(15 325)

Расходы на услуги банков	(8 669)	(2 276)
Инвестиционные взносы по инвестиционным контрактам		(34 114)
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(18 519)	(5 193)
Списание дебиторской задолженности	(15 728)	(2 320)
Возмещение судебных расходов	(12 445)	(999)
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам недвижимости	(938 059)	(88 061)
Расходы от ликвидации основных средств и прочего имущества		(26 949)
Отчисления в оценочные резервы	(46 058)	(2 429 709)
Прочие расходы	(58 669)	(105 455)

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

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2022 г. учтена в том числе стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/ предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2022 г. зарегистрированы покупателями в установленном законом порядке.

Себестоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями на основании договоров купли-продажи будущей недвижимости, предварительных договоров купли-продажи недвижимости, но по состоянию на 31.12.2022 г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 12105 «Готовая продукция отгруженная».

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

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

Наименование	Показатель за 2022г., тыс. руб.	Показатель за 2021г., тыс. руб.
Материальные затраты, в т.ч. себестоимость объектов недвижимости	534 634	1 008 047
Расходы на оплату труда	228 645	215865
Отчисления на социальные нужды	54 189	49 634
Амортизация	15 581	19 028
Прочие затраты, в т.ч.	887 230	1 017 719
<i>расходы на рекламу</i>	102 594	372 266
<i>расходы на поиск покупателей</i>	42 937	386 322
<i>консультационно-информационные услуги</i>	9 495	11 956
<i>услуги управления</i>	157 992	22 269
<i>нотариальные услуги</i>		248
<i>расходы на содержание офисов</i>	19 404	9 440
<i>услуги связи и сопровождения информационных систем</i>	4 174	10 868
<i>расходы по аренде</i>	4 993	102

<i>расходы на содержание объектов недвижимости для реализации/передачи дольщикам</i>	158 365	49 750
<i>прочее</i>	373 476	149 561
<i>налоги</i>	13 800	4 937
<b>Итого</b>	<b>1 720 279</b>	<b>2 310 293</b>

<b>Коммерческие расходы</b>	<b>Сумма за 2022г., тыс.руб.</b>	<b>Сумма за 2021г., тыс.руб.</b>
Оплата труда	95 423	68 851
Услуги по управлению МЖД и земельным участком	66 275	
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Фестиваль парк	58 707	111 987
Услуги по управлению МЖД ул. Чоботовская, д. 2, к.1,2,3,4	47 937	
Вознаграждение агентов за поиск и привлечение покупателей	42 498	230 602
Страховые взносы	22 016	10 766
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Титул на Якиманке (ул.2-Хвостов, д.8, стр.1,2)	20 514	10 084
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Диалог (Б.Спаская вл.35-37)	14 120	32 403
Услуги по управлению МЖД ул. Серебрянический переулок, д. 8 (Серебро 7-11)	13 746	9 153
Услуги по управлению МЖД ул. Серебрянический переулок, д. 6 (Серебро 3/4)	12 225	
Услуги по управлению МЖД ул. Фестивальная, д. 29 (Левобережный 17-18-19)		20 851
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Форест		41 886
Амортизация	11 456	16 950
Услуги по организации гос.регистрации ДДУ		9 086
Налог на имущество	10 577	
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Титул на Серебрянической (Серебряническая наб. 7-11)	7 785	48 198
Услуги по управлению МЖД Вавилова (ул. Вавилова, вл. 27-31)		7 163
Услуги охраны	6 816	6 816
Клининговые услуги	5 807	
Прочее	55 675	24 978
<b>ИТОГО:</b>	<b>491 577</b>	<b>649 774</b>

<b>Управленческие расходы</b>	<b>Сумма за 2022г., тыс.руб.</b>	<b>Сумма за 2021г., тыс.руб.</b>
Оплата труда	133 222	103 218
Страховые взносы	29 416	23 435
Прочие затраты	47 253	53 676
<b>ИТОГО:</b>	<b>209 891</b>	<b>180 329</b>

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

По результатам деятельности Общества в 2022 году чистая прибыль составила 6 023 118 тыс. руб., в 2021 году была получена прибыль в размере 9 223 450 тыс. руб.

В периоде 2019-2022гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось. По состоянию на отчетную дату количество обыкновенных акций, находившихся в обращении, составляет 342 415 штук.

Показатель базовой прибыли на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций по итогам отчетного периода составил: 18тыс.руб., по итогам 2021г. – 27тыс.руб.

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением такого количества акций. В этой связи величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2021 г.

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

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2021 год составил 1 419 360 тыс.руб. (за 2021 г – условный расход 2 365 201 тыс. руб.).

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

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

### 2021 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2021
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	419	122	-541	0	-419
Кредиторская задолженность	15	1850183	-124 421	1725777	1725762
Оценочные обязательства	6 308	409 309	-2 315	413 302	406 994
Резервы сомнительных долгов	7 444	91 357	-490	98 311	90 867
Товары отгруженные	37 526	337	-37 863	0	-37 526
Прочие доходы	74		-74	0	-74
Убыток перенесенный на будущие отчетные периоды	67 698	4 545	-72 025	218	-67 480
<b>Итого ОНА</b>	<b>119 484</b>	<b>2355853</b>	<b>-237 729</b>	<b>2237608</b>	<b>2118124</b>
Отложенные налоговые обязательства	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2021
Основные средства	830	320	-521	629	-201

Товары отгруженные	20 372	13 211	-20732	12851	-7521
Внеоборотные активы		13		13	13
Готовая продукция		1 323 332	-399 309	924 023	924 023
Доходы будущих периодов		659 754		659 754	659 754
Незавершенное производство		664	-502	162	162
<b>Итого ОНО</b>	<b>21 202</b>	<b>1 997 294</b>	<b>-421 064</b>	<b>1 597 432</b>	<b>1 576 230</b>
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	-1	-		-
<b>Итого ПНА</b>		<b>-1</b>			
Постоянные налоговые обязательства	-	Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	34 805	-		-
<b>Итого ПНО</b>		<b>34 805</b>			
<b>Всего ПНО (ПНА)</b>		<b>34 804</b>			

2022 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	0	23	-23	0	0
Кредиторская задолженность	1 725 777	212 538	-1 572 926	365 388	-1 360 389
Оценочные обязательства	413 302	169 443	-388 874	193 870	-219 432
Резервы сомнительных долгов	98 311	82 031	-167 608	12 734	-85 577
Расходы будущих периодов	0	68 824	0	68 824	68 824
Товары отгруженные	0	1 942	-1 942	0	0
Арендные обязательства	0	61 428	0	61 428	61 428
Убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	218	0	-218	0	-218
Внеоборотные активы	0	480 205	-294 346	185 859	185 859
<b>Итого ОНА</b>	<b>2 237 608</b>	<b>1 076 434</b>	<b>-2 425 939</b>	<b>888 103</b>	<b>-1 349 505</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>На конец года</b>	<b>Начислено</b>	<b>Погашено</b>	<b>На конец года</b>	<b>Изменения за 2022</b>
Основные средства	629	43 516	-411	43 734	43 105

Товары отгруженные	12 851	30 805	-11 782	31 874	19 023
Внеоборотные активы	13	0	0	13	0
Готовая продукция	924 023	172 689	-923 841	172 871	-751 152
Доходы будущих периодов	659 754		-659 754	0	-659 754
Незавершенное производство	162	14 711	-162	14 705	14 543
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	0	56 138	-47 528	8 610	8 610
<b>Итого ОНО</b>	<b>1 597 432</b>	<b>317 859</b>	<b>-1 643 478</b>	<b>271 807</b>	<b>-1 325 625</b>
<b>Постоянные налоговые активы</b>		<b>Начислено</b>			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
<b>Итого ПНА</b>		-			
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>		<b>Начислено</b>	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		65 605	-		
<b>Итого ПНО</b>		<b>65 605</b>			
<b>Всего ПНО (ПНА)</b>		<b>65 605</b>			

#### 6.4 Пояснения к отчету о движении денежных средств

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

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

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

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- подотчетные суммы, выданные и возвращенные в одном отчетном периоде;

- платежи и поступления по операциям: получение наличных со счета в банке, сдача наличных в банк; перевод с одного счета организации на другой; зачисление денежных средств в аккредитивы, депозиты до 3-х месяцев с даты размещения.

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

- выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчиков по договорам;

- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;

- уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам и обязательным страховым взносам;

- проценты, полученные от использования банком остатков денежных средств на расчетных, депозитных и залоговых счетах.

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

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

Показатель	за 2022г., тыс.руб.	за 2021г., тыс.руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку	468 300	517 693
Поступление процентов по депозитам банка сроком менее 3 мес.	8 023	
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	6 681	
Ошибочно поступившие денежные средства		
Поступления в рамках инвестиционного контракта с ЖСК "Академический"		
Прочее	6	
<b>Итого</b>	<b>483 010</b>	<b>517 693</b>

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

Показатель	за 2022г., тыс. руб.	за 2021г., тыс. руб.
Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	(479 232)	(31 494)
Взнос в Фонд защиты участников долевого строительства	(40 469)	(186 925)
Вознаграждение за исполнение функций члена Совета директоров Общества	(5 200)	(5 200)
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 158 907)	(1 255 199)
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(2 971)	(8 334)
Платежи по налогам и сборам	(17 565)	(8 816)
Прочие выплаты		(339)
Инвестиционный взнос		(34 114)
Членский взнос	(250)	(90)

<b>Итого</b>	<b>(1 704 594)</b>	<b>(1 530 511)</b>
--------------	--------------------	--------------------

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2022г. составляет 612 648 тыс.руб., на 31.12.2021г. составляет 11 325 693 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 7 207 101 тыс. руб.

## 7. Расшифровка забалансовых статей учета

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

Арендованные основные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2021
	тыс. руб.	тыс. руб.
Пурифайер V10-U4L Black	65	65
Пурифайер V10-U4L White	97	97
Пурифайер V10-U4L Carbo Black	60	60
Часть нежилого помещения 301,9 кв.м по адресу г.Москва, ул Б.Грузинская, д.72, строение 1	4 805	4 805
<b>ИТОГО</b>	<b>5 027</b>	<b>5 027</b>

### 7.2 Обеспечения обязательств и платежей полученные

По состоянию на 31.12.2022г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.		223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
<b>ИТОГО</b>			<b>319 488</b>		

По состоянию на 31.12.2021г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				



АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2.3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
ИТОГО			<b>96 419</b>		

По состоянию на 31.12.2020г полученные гарантии отсутствовали.

### 7.3 Обеспечения обязательств и платежей выданные

По состоянию на 31.12.2022г. обеспечения выданные отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021г. обеспечения выданные отсутствуют.

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

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО СБЕРБАНК	Договор залога ценных бумаг №5085/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебренечский пер. вл. 4/3, стр. 2,3	2 201 729	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП2 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебренечский пер. вл. 4/3, стр. 2,3	110 612	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018

	16.07.2018г.			
Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5102/ИП1 от 15.10.18	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянская наб. вл. 7/11	3 279 843	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5081/И1 от 16.07.2018	до 10.03.2022	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, микрорайон 2Г, корп.17,18,19 . Кадастровый номер: 77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения 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.4/3, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:1012	0	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
		Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр. ,3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый номер 77:01:0001020:1842	635 187	
Договор ипотеки №5086/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:4004	858 513	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018

Договор ипотеки №5102/И1 от 16.07.2018	Договор и залог действуют в течении срока действия договора аренды земельных участков для целей капитального строительства от 13.08.2015 №И-01-000895, заключенного между Должником и Департаментом городского имущества города Москвы	Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы, Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1959	784947	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
		Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г.Москвы, Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1952	16 504	
Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения 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
		ИТОГО	24 780 415	

## 8. Информация о рисках

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

В процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество подвергается следующим потенциальным рискам:

### Кредитный риск

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

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

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

### Риск ликвидности

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

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

### Риск изменения процентной ставки

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

### **Рыночный риск**

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

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

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

## **9. Условные обязательства**

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

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

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

По мнению руководства, начисленная задолженность, связанная с обязательствами по уплате налогов отражена в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 г. в достаточной сумме с учетом указанных выше рисков.

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

## **10. События после отчетной даты**

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г. существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности не выявлено.

В феврале 2023 года возросла геополитическая напряженность и возникли существенные риски для экономики РФ.

Евросоюзом, США и Канадой введен пакет санкций, который включает запрет на продажу товаров и технологий компаниями Евросоюза и США для российских компаний.

Произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

Несмотря на данные обстоятельства, руководство Общества исходит из допущения о том, что компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Для этого в настоящее время:

- На дату выпуска настоящей отчетности компания не является фигурантом санкционных списков.
- Значительная часть доходов (основной вид деятельности - реализация объектов недвижимости российским физическим и юридическим лицам на территории РФ) не подвержена санкционному риску.
- В данных условиях компания выполняет свои обязательства в полном объеме и способна их выполнять в обозримом будущем.
- У Общества отсутствуют обязательства в иностранной валюте.
- Компания владеет собственными активами, достаточными для осуществления дальнейшей деятельности.
- Компания обладает достаточным запасом ТМЦ для поддержания текущей финансово-хозяйственной деятельности и продолжения действующих объектов.

Руководство компании внимательно следит за развитием событий, реакцией правительств стран с целью оперативного решения возникающих проблем и осуществления непрерывной деятельности.

В связи с этим на дату выпуска настоящей отчетности руководство не видит существенных рисков, способных повлиять на непрерывность деятельности компании в обозримом будущем.

## **11. Государственная помощь**

В 2022 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

Заместитель  
генерального директора  
по финансовым вопросам  
по доверенности  
№38/22 от 15.07.2022г.



А.К. Молоканова

«28» апреля 2023 г.