

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2021 г.

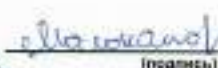
Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	49880225		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	7702745198		
Местонахождение (адрес)	129090, Москва г, Гиляровского ул, д. № 4, корп. 1	по ОКЕИ	68.10.1		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		12267	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Оценка Аудит"		384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5029106030		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1107746890987		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6.1.1.	Нематериальные активы	1110	5 351	7 813	5 287
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.2.	Основные средства	1150	83 492	86 818	99 437
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств		-	1 020	30 263
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6.1.3.	Финансовые вложения	1170	-	-	125 473
6.3.	Отложенные налоговые активы	1180	2 134 786	119 485	21 084
6.1.4.	Прочие внеоборотные активы	1190	1 543	1 279	1 470
	Итого по разделу I	1100	2 225 173	215 396	252 751
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6.1.5.	Заласы	1210	23 765 331	27 685 924	24 167 656
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	12101	16 867 720	26 167 364	20 038 944
	в т.ч. по объектам долевого строительства	12111	11 550 828	25 238 623	19 096 175
	Затраты в незавершенном производстве	12102	707 223	639 488	440 095
	Готовая продукция	12103	6 115 918	803 931	3 611 331
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12104	503	799	48 426
	Готовая продукция отгруженная	12105	73 967	74 342	28 860
6.1.6.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 403 281	3 054 875	1 808 478
6.1.7.	Дебиторская задолженность	1230	11 253 813	8 475 324	8 140 222
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	12310	7 938 376	7 938 876	7 939 582
	Расчеты с разными дебиторами	12313	7 938 376	7 938 876	7 939 582

	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты, а т.ч.	12320			
			3 315 437	538 448	200 639
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	2 212 490	17 111	29 031
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	381 024	82 437	20 224
	Расчеты с разными дебиторами	12323	721 923	436 900	151 384
6.1.3.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	27 200	27 200
6.1.8.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 325 693	7 207 101	4 300 889
6.1.9.	Прочие оборотные активы	1260	1 607	1 217	883
	Итого по разделу II	1200	47 749 725	46 451 641	38 445 329
	<b>БАЛАНС</b>	1600	49 974 898	46 667 037	38 698 080

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
6.1.10.	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 506 626	1 506 626	1 506 626
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6.1.10.	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
6.1.10.	Резервный капитал	1360	3 082	3 082	3 082
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 142 443	2 707 707	2 697 526
	Итого по разделу III	1300	15 470 036	7 035 300	7 025 119
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
6.1.11.	Заемные средства	1410	674 519	1 513 379	2 823 725
6.3.	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 597 432	21 202	6 673
6.1.12.	Оценочные обязательства	1430	774 564	22 809	21 210
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 046 515	1 557 391	2 851 608
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
6.1.11.	Заемные средства	1510	13	572	737
6.1.13.	Кредиторская задолженность	1520	31 407 475	37 987 655	28 658 951
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве	15201	25 250 074	36 413 357	26 735 270
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15202	1 526 965	851 072	910 316
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15203	367 957	155 736	137 207
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	15204	1 370 743	170 743	170 743
	Расчеты с разными кредиторами	15205	2 891 737	396 748	705 415
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.1.12.	Оценочные обязательства	1540	50 859	86 119	161 664
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 458 347	38 074 346	28 821 352
	<b>БАЛАНС</b>	1700	49 974 898	46 667 037	38 698 080

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

  
(подпись)

Молоканова Анастасия

Константиновна

(цифровая подпись)

31 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		Организация <b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
		Идентификационный номер налогоплательщика	<b>49880225</b>		
		Вид экономической деятельности <b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	<b>7702745198</b>		
		Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	<b>68.10.1</b>		
		Единица измерения: в тыс. рублей	<b>12267</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
6.2.1.	Выручка	2110	16 474 320	2 381 820
6.2.1.	Себестоимость продаж	2120	(1 400 832)	(1 258 757)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 073 488	1 125 063
6.2.1.	Коммерческие расходы	2210	(649 774)	(605 587)
6.2.1.	Управленческие расходы	2220	(180 329)	(166 653)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 243 385	352 823
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2.1.	Проценты к получению	2320	532 884	182 454
6.2.1.	Проценты к уплате	2330	(20 706)	(109 713)
6.2.1.	Прочие доходы	2340	25 490	27 736
6.2.1.	Прочие расходы	2350	(2 710 401)	(420 717)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 070 652	32 583
	Налог на прибыль	2410	(2 435 876)	(22 326)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 874 947)	(106 198)
	отложенный налог на прибыль	2412	439 071	83 872
	Прочее	2460	(40)	(76)
6.2.2.	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 634 736	10 181

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	-	-
6.2.2.	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 634 736	10 181
6.2.2.	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	28	-
6.2.2.	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

*Молоканова*  
(подпись)

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



**Отчет об изменении капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

форма по ОКУД

Коды		
0710004		
31	12	2021

Дата (число, месяц, год)

по ОКТО

49880225
----------

ИНН

7702745198
------------

по

68.10.1
---------

ОКВЭД 2

68.10.1
---------

по ОКТОФ / ОКФС

12267	16
-------	----

по ОКЕИ

384
-----

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	Разрванный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 697 526	7 025 119
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 181	10 181
За 2020 г.							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 181	10 181
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выпущенные 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 2020 г. за 2021 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	3 082	2 707 707	7 035 300
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	9 634 736	9 634 736
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 634 736	9 634 736
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 200 000)	(1 200 000)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 200 000)	(1 200 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	3 082	11 142 443	15 470 036

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистого прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	7 025 119	10 181	(1)	7 035 299
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	7 025 119	10 181	(1)	7 035 299
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	2 697 526	10 181	-	2 707 707
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	2 697 526	10 181	-	2 707 707
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	15 470 036	7 035 300	7 025 119

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

*Моложанова Анастасия*  
(подпись)

Моложанова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	<b>Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"</b>	ИНН	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7702745198		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	68.10.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	а тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	17 784 854	13 519 116
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 851 152	3 755 872
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	10 396 009	9 569 819
прочие поступления	4119	517 693	193 425
Платежи - всего	4120	(10 219 136)	(9 291 857)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 689 126)	(7 069 068)
в связи с оплатой труда работников	4122	(389 928)	(368 221)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 775)	(103 721)
налога на прибыль организаций	4124	(594 796)	(377 867)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 530 511)	(1 374 780)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	7 545 718	4 227 459
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	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	27 200	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 608 976)	(4 411)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 608 976)	(4 411)
в связи с приобретением акции других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 581 776)	(4 411)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	575 773
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	575 773
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(845 350)	(1 892 609)
в том числе:			
соотвенникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(845 350)	(1 892 609)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(845 350)	(1 316 836)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 118 592	2 906 212
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7 207 101	4 300 889
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 325 693	7 207 101
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам



(подпись)

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	5 351	7 813	5 287
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	83 492	86 818	99 437
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	125 473
Отложенные налоговые активы	1180	2 134 786	119 485	21 084
Прочие внеоборотные активы	1190	1 543	1 279	1 470
Запасы	1210	23 765 331	27 685 924	24 167 656
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 403 281	3 054 875	1 808 478
Дебиторская задолженность*	1230	11 253 813	8 475 324	8 140 222
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	27 200	27 200
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 325 693	7 207 101	4 300 889
Прочие оборотные активы	1260	1 607	1 217	883
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>49 974 898</b>	<b>46 667 037</b>	<b>38 698 080</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	674 519	1 513 379	2 823 725
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 597 432	21 202	6 673
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	774 564	22 809	21 210
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	13	572	737
Кредиторская задолженность	1520	31 407 475	37 987 655	28 658 951
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	50 859	86 119	161 664
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>34 504 862</b>	<b>39 631 737</b>	<b>31 672 961</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>15 470 036</b>	<b>7 035 300</b>	<b>7 025 119</b>

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

**Отчет о целевом использовании средств**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Организация Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710003		
2021	12	31
49880225		
7702745198		
68.10.1		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



**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				Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация и убытки от обесцене-ния	выбыло	накоплен-ная амортизация и убытки от обесцене-ния	начислено амортиза-ции	убыток от обесцене-ния	Первоначальная стоимость	Накоплен-ная амортизация	первоначальная стоимость	накоплен-ная амортизация и убытки от обесцене-ния	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	15 015	(7 671)	550	-	(2 543)	-	-	15 565	(10 214)	15 565	(10 214)
	5110	за 2020г.	8 662	(5 760)	7 403	1 050	(2 961)	-	-	-	16 015	(7 671)	-
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	-	-	550	-	(220)	-	-	550	(220)	-	(220)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2021г.	10 904	(7 127)	-	-	(962)	-	-	10 904	(6 089)	10 904	(6 089)
	5112	за 2020г.	8 662	(5 760)	3 292	1 050	(2 417)	-	-	-	10 904	(7 127)	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		в том числе:	5121	-	-	-	-
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-



## 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 2021г.	-	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	469	550	(469)	(550)	-	
	5190	за 2020г.	2 365	5 489	-	(7 403)	469	
в том числе:								
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5181	за 2021г.	469	-	(469)	-	-	
	5191	за 2020г.	-	469	-	-	469	
Презентационный видеоролик о проекте строительства жилого дома "Триумф на Садовнической"	5182	за 2021г.	-	550	-	(550)	-	
	5192	за 2020г.	-	-	-	-	-	
Товарный знак "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"	5183	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5193	за 2020г.	29	18	-	(47)	-	
Интернет-сайт для ЖК "ТИТУЛ" (www.titul.moscow)	5184	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5194	за 2020г.	704	1 122	-	(1 825)	-	
Интернет-сайт для ЖК "Диалог ул. Б. Славская вл.35-37 (www.dialog.sam)	5185	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5195	за 2020г.	1 052	599	-	(2 240)	-	
Программное обеспечение "Проектный портал девелопера"	5186	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5196	за 2020г.	-	2 500	-	(2 500)	-	
Интернет-сайт для ЖК "Фестиваль Парк" (http://festivalpark.ru/) (1 и 2 очередь стр-ва)	5187	за 2021г.	-	-	-	-	-	
	5197	за 2020г.	-	792	-	(792)	-	

Заместитель генерального  
директора по финансам

вопросам

№1

*Моложанова Анастасия*  
(подпись)

Моложанова Анастасия

Константиновна

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 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 2021г.	1 020	38 043	-	-	-	
	5250	за 2020г.	30 263	2 447	(9)	(31 680)	1 020	
в том числе:	5241	за 2021г.	1 020	1 460	-	(2 500)	-	
	5251	за 2020г.	1 020	-	-	-	1 020	
Система водоснабжения, канализование офиса продаж фестиваль парк (наружные сети)	5242	за 2021г.	-	68	-	(68)	-	
Доборудование системы видеонаблюдения ОП фестиваль парк	5243	за 2021г.	-	226	-	(226)	-	
Доборудование офисно-выставочного здания офис продаж ЖК "Виллы"	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-	
Доборудование системы видеонаблюдения ОП Дивалор	5244	за 2021г.	-	4	-	(4)	-	
Сер7-11 Нежилое помещение №11Н (96 кв.м/г. Москва, Серебрянический пер., д. 8 (77-01-0001020-2429))	5245	за 2021г.	-	27 236	-	(27 236)	-	
Вывеска	5246	за 2021г.	-	159	-	(159)	-	
Архитектурный макет ЖК "Фестиваль парк" (1 и 2 очереди строительства)	5256	за 2020г.	-	-	-	-	-	
Модуль Хиток Дасисейлг SC2020 DADR A3 3 in 1 (Сайт (инфа на Упр-е стронт.контроле))	5247	за 2021г.	-	794	-	(794)	-	
Столбы решетки	5248	за 2020г.	-	83	-	(83)	-	
Стол рабочий для бж офиса	5249	за 2021г.	-	71	-	(71)	-	
	5259	за 2020г.	-	-	-	-	-	
Системный блок HP 290 G4 (123QTEA)	за 2021г.	-	92	-	-	(92)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Ноутбук HP Probook 430	за 2021г.	-	141	-	-	(141)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Кодфмашина Delonghi ESAM23 460 S	за 2021г.	-	60	-	-	(60)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Автомобиль Genesis GV80 (VIN XWEGG41DDM0000306)	за 2021г.	-	7 683	-	-	(7 683)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Модуль HP LaserJet Pro M4250pr (F6W177A) A4	за 2021г.	-	83	-	-	(83)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Системный блок HP 400 G7	за 2021г.	-	104	-	-	(104)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Кондиционер Haier HSU-09NHPD3R3 внут. блок + наружн. блок	за 2021г.	-	55	-	-	(55)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Системный блок Lenovo (11ED000R9U)	за 2021г.	-	68	-	-	(68)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	
Системный блок ProMega Jet B443	за 2021г.	-	369	-	-	(369)	-	
	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 746 860	8 746 430	7 878 415
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	27 236	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

*А.О. Мухоморова*  
(подпись)

Молчанова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректура	начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	Текущая рыночная стоимость (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	27 266	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - всего	5300	за 2021г.	27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-	(66)
	5310	за 2020г.	152 739	(66)	-	(125 473)	-	-	-	-	-	(66)

3.2. Иное использование финансовых вложений				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залого - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансам

вопросам

АО

Искра-Плюс

31 марта 2022 г.

*Александров*  
(подпись)

Моложанова Анастасия

Константиновна

(расшифровка подписи)



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменение за период				На конец периода			
			сче- точная стоимость	взымае- мые резервы под оценку	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло	резерв под оценку	убытков от переоценки стоимости	оборот запасов между их группами (различия)	сче- точная стоимость	взымае- мые резервы под оценку	балансовая стоимость	
														стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	27 719 824	(33 900)	27 685 924	32 277 210	(34 539 226)	(1 658 578)	(32 981)	-	-	25 457 808	(1 092 478)	23 765 331
в том числе:	5420	за 2020г.	24 168 666	(939)	24 167 657	11 542 643	(7 991 415)	(32 981)	X	X	-	27 719 824	(33 900)	27 685 924
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	799	-	799	11 500	(11 795)	-	-	-	-	503	-	503
Готовая продукция	5421	за 2020г.	48 426	(839)	48 426	9 277	(56 904)	-	-	-	-	799	(1 227 742)	9 106 368
Товары для перепродажи	5422	за 2020г.	3 612 270	(939)	3 611 331	19 095 053	(12 503 673)	(1 228 803)	-	-	-	7 334 050	(1 227 742)	6 106 308
Товары и готовая продукция отгруженные	5423	за 2020г.	-	-	-	12 443	(2 833)	-	-	-	-	9 610	(939)	9 610
Запасы в незавершенном производстве	5404	за 2021г.	74 342	-	74 342	89 106	(88 481)	-	-	-	-	73 967	-	73 967
Прочие запасы и затраты	5424	за 2020г.	28 660	-	28 660	92 513	(47 031)	-	-	-	-	74 342	-	74 342
Запасы по незавершенному производству	5405	за 2021г.	639 488	-	639 488	1 554 450	(1 488 715)	-	-	-	-	707 223	-	707 223
Затраты по незавершенному производству	5425	за 2020г.	440 095	-	440 095	389 646	(167 254)	-	-	-	-	639 488	-	639 488
Затраты по незавершенному производству	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты по незавершенному производству	5507	за 2021г.	26 200 328	(32 981)	26 167 366	11 534 659	(20 402 528)	(431 775)	-	-	-	17 332 456	(404 736)	16 987 720
Затраты по незавершенному производству	5527	за 2020г.	20 036 945	-	20 036 945	11 054 207	(4 892 826)	(32 981)	-	-	-	26 200 328	(32 981)	26 167 366

Наименование показателя	Код	4.2. Запасы в запоре		
		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оприходованные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в запоре по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5449	-	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

№ 10

Александр Фролов

(подпись)

Моложанова Анастасия  
Константиновна

(расшифровка подписи)

31 марта 2022 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	принятые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	коста-новление резерва	перевод из долго-в кредиторскую или задолжен-ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	перевод по кредиторской в дебиторскую задолжен-ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	7 938 876	-	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	7 938 376	-
в том числе:	5521	за 2020г.	7 809 982	-	-	-	(706)	-	-	-	-	-	-	7 809 276	-
Ресурсы с покупателем и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Должны выданы	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	7 938 876	-	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	7 938 376	-
заказчиками	5504	за 2020г.	7 809 982	-	-	-	(706)	-	-	-	-	-	-	7 809 276	-
Прочая	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Пратросрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	536 448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	536 448	-
в том числе:	5530	за 2020г.	200 839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200 839	-
Ресурсы с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	82 437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 437	-
заказчиками	5511	за 2020г.	20 224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 224	-
Должны выданы	5512	за 2021г.	17 111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 111	-
заказчиками	5512	за 2020г.	29 031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 031	-
Прочая	5513	за 2021г.	436 900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	436 900	-
заказчиками	5513	за 2020г.	151 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151 384	-
Прочая	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
заказчиками	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	8 475 324	-	-	-	-	(30 724 840)	-	-	-	-	-	8 444 600	-
	5520	за 2020г.	8 140 221	-	-	-	-	(2 297 848)	-	-	-	-	-	5 842 373	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		улучшая по условиям договора	балансовая стоимость	улучшая по условиям договора	балансовая стоимость	улучшая по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, процентов)	5542	-	-	-	-	-	-
прочие	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	посупытие			выбыло			Остаток на конец периода
				Изменения за период						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	принятые по условиям договора проценты, штрафы и иные начисления	получено или иное	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской задолженности	перевод из дебиторской задолженности в просроченную задолженность	
Долгоровная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	1 513 379	-	6 490	1845 350	-	-	-	674 519
в том числе:	5571	за 2020г.	2 829 759	-	6 490	1 092 609	-	-	-	1 513 379
кредиторы	5552	за 2021г.	845 350	-	-	945 350	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	2 182 186	-	-	1 692 609	-	-	-	845 350
заимо	5553	за 2021г.	568 029	-	-	6 490	-	-	-	674 519
	5573	за 2020г.	961 539	-	-	6 490	-	-	-	668 029
прочие	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	37 995 228	-	-	30 971 992	-	X	X	31 407 489
в том числе:	5580	за 2020г.	29 659 698	-	103 704	13 851 095	-	-	-	37 995 228
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	за 2021г.	851 072	1 444 609	-	758 710	-	-	-	1 526 965
	5581	за 2020г.	910 316	8 759 302	-	18 817 547	-	-	-	851 072
авансы полученные	5582	за 2021г.	155 798	6 732 350	-	6 520 199	-	-	-	307 997
	5582	за 2020г.	137 207	289 229	-	270 991	-	-	-	155 798
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2021г.	62 715	3 220 900	-	1 293 673	-	-	-	1 990 003
кредиторы	5564	за 2021г.	6 785	56 129	-	1 989	-	-	-	92 715
	5584	за 2020г.	572	-	-	1599	-	-	-	19
заимо	5585	за 2021г.	737	-	103 704	103 959	-	-	-	572
прочие	5595	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5506	за 2021г.	334 033	1 973 115	-	805 414	-	-	-	901 734
Расчеты с учредителями	5507	за 2020г.	898 930	11 073	-	375 670	-	-	-	334 033
	5507	за 2021г.	170 743	1 200 000	-	-	-	-	-	1 370 743
	5587	за 2020г.	170 743	-	-	-	-	-	-	-
Расчет по договорам участия в долевом строительстве	5568	за 2021г.	36 413 957	10 419 615	-	21 582 886	-	-	-	25 290 074
	5588	за 2020г.	26 739 270	13 761 199	-	4 093 119	-	-	-	36 413 397
	5550	за 2021г.	39 501 607	24 390 653	6 490	21 819 742	-	-	X	32 082 008
	5570	за 2020г.	31 483 813	23 461 693	110 194	15 543 694	-	-	-	39 501 607

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Заместитель  
генерального  
директора по  
финансовым  
вопросам

  
(подпись)

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(размещена подпись)

31 марта 2022 г.



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

Наименование показателей	Код	за 2021г.		за 2020г.	
Материальные затраты	5610		1 008 047		1 090 731
Расходы на оплату труда	5620		215 865		217 682
Отчисления на социальные нужды	5630		48 634		52 672
Амортизация	5640		19 026		16 556
Прочие затраты	5650		938 362		652 337
Итого по элементам	5660		2 230 936		2 028 998
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		2 230 936		2 028 998

\* - Для организации, осуществляющих торговую деятельность, добавлена строка 5685, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

АО

*Шошквич*  
(подпись)

Молоканова Анастасия  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



## 7. Ценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погажено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Ценочные обязательства - всего	5700	108 928	842 323	(117 695)	(8 134)	825 422
в том числе:						
Долгосрочные ценочные обязательства	5701	22 809	793 839	(34 328)	(7 756)	774 564
Краткосрочные ценочные обязательства	5702	86 119	48 485	(83 367)	(378)	50 859

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

Ильинский

31 марта 2022 г.



*Ильинский*  
(подпись)

Моложанова Анастасия Константиновна

(расшифровка подписи)

**8. Обеспечение обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	28 951
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	24 780 413	50 238 837
	5811	-	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

*Моложанова Анастасия*  
(подпись)

**Моложанова Анастасия**  
**Константиновна**  
(расшифровка подписи)

31 марта 2022 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		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 исполнение во внебюджетные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
		за 2021г.	за 2020г.	за 2021г.	за 2020г.
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

Заместитель генерального  
директора по финансовым  
вопросам

(подпись)

Моложанова Анастасия  
Константиновна

(подпись)

31 марта 2022 г.



**Пояснения  
к бухгалтерской (финансовой) отчетности  
АО «Центр-Инвест»  
за 2021 год**



## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Территориально обособленные подразделения.....	4
1.2 Основные виды деятельности.....	5
1.3 Информация об исполнительных органах.....	5
1.4 Сведения о Ревизионной комиссии.....	5
1.5 Сведения об аудиторе Общества.....	5
1.6 Информация о численности работников.....	6
1.7 Сведения об акциях.....	6
<b>2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ</b> .....	<b>7</b>
<b>3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ</b> .....	<b>10</b>
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ</b> .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>11</b>
5.1 Основные средства.....	11
5.2 Нематериальные активы.....	12
5.3 Сырье и материалы.....	13
5.4 Незавершенное производство.....	13
5.5 Готовая продукция.....	13
5.6 Финансовые вложения.....	13
5.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.....	14
5.8 Доходы и расходы.....	14
5.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы.....	16
5.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков.....	16
5.9.2. Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).....	17
5.9.3. Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства.....	18
5.9.4. Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.....	18
5.9.5. Резервы по сомнительным долгам.....	19
5.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода.....	19
5.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений.....	19
5.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.....	20
5.9.9. Оценочное обязательство по выплате неустойки при нарушении срока передачи Покупателю Объекта недвижимости по договорам купли-продажи будущей недвижимости.....	20
5.10 Расчеты по налогу на прибыль.....	21
5.11 Инвентаризация.....	21
<b>6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ</b> .....	<b>21</b>
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу.....	21
6.1.1. Нематериальные активы.....	21
6.1.2. Основные средства.....	23
6.1.3. Финансовые вложения.....	25
6.1.4. Прочие внеоборотные активы.....	25
6.1.5. Запасы.....	25
6.1.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.....	27

6.1.7. Дебиторская задолженность .....	28
6.1.8. Денежные средства и эквиваленты .....	29
6.1.9. Прочие оборотные активы .....	29
6.1.10. Капитал и резервы .....	29
6.1.11. Заемные средства .....	30
6.1.12. Оценочные обязательства .....	30
6.1.13. Кредиторская задолженность .....	31
6.2 Пояснения к отчету о ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ .....	32
6.2.1. Доходы и расходы .....	32
6.2.2. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию .....	34
6.3 ИНФОРМАЦИЯ О ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦАХ, ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	35
6.4 Пояснения к отчету о ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....	37
<b>7. РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА .....</b>	<b>38</b>
7.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВАХ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ участков) .....	38
7.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ .....	39
7.3 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ПОЛУЧЕННЫЕ .....	40
7.4 ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫЕ .....	41
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ .....</b>	<b>46</b>
<b>9. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>47</b>
<b>10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....</b>	<b>48</b>
<b>11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ .....</b>	<b>49</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 2021г. Обществом были созданы следующие территориально обособленные структурные подразделения:

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2021 году:

– осуществление инвестиционной деятельности в сфере создания и реконструкции недвижимого имущества с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в том числе в рамках развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях строительства жилых и не жилых объектов недвижимости;

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

– купля-продажа собственного недвижимого имущества;

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

## 1.3 Информация об исполнительных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором Чистяковым Борисом Михайловичем (Протокол заседания совета директоров АО «Московский городской центр продажи недвижимости» №30 от 17.08.2020г.) по 22 июля 2021г. включительно, с 23 июля 2021г. – 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 2019г., тыс. руб.	За 2020г., тыс. руб.	За 2021г., тыс.руб.
Краткосрочные вознаграждения	41 617	43 490	47 245
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	7 559	7 969	8 079

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

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

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 10706018297.

## **1.6 Информация о численности работников**

Среднесписочная численность работающих за 2021г. – 123 человека, за 2020 г. - 124 человека, за 2019 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:

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

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

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

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

- Дудулин Павел Евгеньевич - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- Толубаев Андрей Анатольевич - генеральный директор ООО «СТМ»;
- Чистяков Борис Михайлович - генеральный директор АО «Центр-Инвест»;
- Будаев Ярослав Викторович – член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- Дроздов Дмитрий Александрович - член совета директоров АО «Центр-Инвест».

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:

- Дудулин Павел Евгеньевич - член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- Толубаев Андрей Анатольевич - генеральный директор ООО «СТМ»;
- Назипов Ильяс Ильгизович – член совета директоров АО «Центр-Инвест»;
- Будаев Ярослав Викторович – член совета директоров ООО «Смарт Девелопмент»;
- Дроздов Дмитрий Александрович - 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.

Перечень иных связанных сторон за период 2019-2021 гг. представлен в таблице.

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

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

Наименование	Вид операций	Условия и форма расчетов	Сумма операций, тыс. руб.
--------------	--------------	--------------------------	---------------------------

связанной стороны			2020	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	18 821	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	(6 490)	(6 490)
	Передача объектов недвижимости по договорам долевого участия, в т.ч. вознаграждение застройщика	Оплата в течение 11 месяцев после регистрации договора долевого участия.		594 910
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	(6 500)	(6 000)
				200 508

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 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ООО "СТМ"	Дебиторская задолженность	8 450 507	7 958 508	7 939 807
	Расчеты с прочими дебиторами			
	Кредиторская задолженность	1 104	-	(145 000)
	Задолженность по займам выданным	-	-	125 473
	Задолженность по процентам по займам выданным	40 786	41 286	41 294
	Задолженность по займам полученным	(649 000)	(649 000)	(649 000)
	Задолженность по процентам по займам полученным	(25 519)	(19 029)	(12 539)
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дебиторская задолженность	1 000	1 500	2 000

Информация о движении денежных средств представлена в таблице.

ООО "СТМ"			
№ строки ОДС	Наименование строки	2021 год	2020 год
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
4110	Поступления - всего, в том числе:		
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	86 973	421 791
4114	целевое финансирование по договорам долевого участия	31 155	31 0155
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	55 818	111 636
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>	86 973	421 791



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		
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		
	<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		
4323	Возврат кредитов и займов		
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций		
<b>ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>			
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
4120	Платежи - всего, в том числе:	(5 500)	(5 500)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(5 500)	(5 500)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(5 500)	(5 500)

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 об учетной политике Общества**

В 2021 году в Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное Приказом № 46/1-од от 06.12.2016г. с учетом дополнений, внесенных Приказами № 2/1 от 12.01.2018г., № 36/6-од от 07.12.2018 г. , №6/2-б/д от 23.07.2021г.

##### **4.1 Основные средства**

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

Срок полезного использования объектов основных средств Общество определяет на дату принятия их к учету (дату ввода в эксплуатацию и отражения в качестве основных средств) согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 (ред. от 07.07.2016) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" с учетом рекомендации технических служб и оценок. Срок полезного использования объектов основных средств бывших в эксплуатации у предыдущих собственников устанавливается с учетом срока их фактического использования на дату принятия их к учету.

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

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) в соответствии с п.32 ПБУ 6/01 раскрыты в п.6.1.1.2 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020г.

#### **4.2 Нематериальные активы**

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

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

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

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

Принятые Обществом сроки полезного использования нематериальных активов в соответствии с п.40 ПБУ 14/2007 раскрыты в п.6.1.1.1 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020г.

### **4.3 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.

### **4.4 Незавершенное производство**

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

### **4.5 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.

### **4.6 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.

#### **4.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам**

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

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

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

#### **4.8 Доходы и расходы**

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

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

Выручка от оказания услуг застройщика признается на дату подписания акта приема-передачи объекта участником долевого строительства в сумме, указанной в акте приема-передачи объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затраты на обязательные отчисления (взносы) 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 (взносы) 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.

## **4.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы**

### **4.9.1. Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков**

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

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

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

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

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

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

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

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар1} \times \text{Дн1} \times (1 + \text{СтВз1} / 100) + \text{СрЗар2} \times \text{Дн2} \times (1 + \text{СтВз2} / 100) + \dots + \text{СрЗарN} \times \text{ДнN} \times (1 + \text{СтВзN} / 100),$$

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.

#### 4.9.2. Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

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

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

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

где *p* - 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.

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

Общество признает оценочное обязательство выплате неустойки и предоставлению отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи Участникам долевого строительства объектов долевого строительства, расположенных по адресам (строительным):

г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, корпус 8 АБ; корпус 41-42-43; корпус 45; корпус 46, корпуса 17-18-19

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

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.

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

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

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства.

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

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

#### 4.9.5. Резервы по сомнительным долгам

Общество создаст 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.

#### 4.9.6. Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

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

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

#### 4.9.7. Резерв под обесценение финансовых вложений

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

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

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности Общества. В данном случае, расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;

- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

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

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

#### 4.9.8. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10 Расчеты по налогу на прибыль**

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

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

#### **4.11 Инвентаризация**

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

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

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

#### **5.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу**

##### **5.1.1. Нематериальные активы**

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:  
по состоянию на 31.12.2021г. – 5 351 тыс. руб.,  
по состоянию на 31.12.2020г. – 7 813 тыс. руб.,  
по состоянию на 31.12.2019г. – 5 287 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	Пересечена		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 2021г.	15 018	(7 671)	550	-	-	(2 543)	-	-	-	-	10 565	(10 214)
	5110	за 2020г.	8 662	(5 760)	7 403	(1 050)	1 050	(2 961)	-	-	-	-	15 018	(7 671)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	-	-	550	-	-	(220)	-	-	-	-	550	(220)
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2021г.	10 904	(7 127)	-	-	-	(962)	-	-	-	-	10 904	(8 089)
	5112	за 2020г.	8 662	(5 760)	3 292	(1 050)	1 050	(2 417)	-	-	-	-	10 904	(7 127)

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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	2	2	4
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	2	2	4

### 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 2021г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2021г.	-	-	-	-	-

	5171	за 2020г.	-	-	-	-	-
незавершенные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	469	550	(469)	(550)	-
	5190	за 2020г.	2 385	5 488	-	(7 403)	469
в том числе:							
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5181	за 2021г.	469	-	(469)	-	-
	5191	за 2020г.	-	469	-	-	469
Презентационный видеоролик о проекте строящегося жилого дома "Титул на Серебрянической"	5182	за 2021г.	-	550	-	(550)	-
	5192	за 2020г.	-	-	-	-	-
Товарный знак "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"	5183	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2020г.	29	18	-	(47)	-
Интернет-сайт для ЖК ТИТУЛ (www.titul.moscow)	5184	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2020г.	704	1 122	-	(1 825)	-
Интернет-сайт для ЖК Диалог ул. Б. Славская вл.35-37 (www.domdialog.com)	5185	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5195	за 2020г.	1 652	589	-	(2 240)	-
Программное обеспечение "Проектный портал девелопера"	5186	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5196	за 2020г.	-	2 500	-	(2 500)	-
Интернет-сайт для ЖК "Фестиваль Парк" (https://k-festivalpark.ru) (1 и 2 очередь стр-ва)	5187	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5197	за 2020г.	-	792	-	(792)	-

#### 5.1.2. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2021г. составила 83 492 тыс. руб., на 31.12.2020 г. - 86 818 тыс. руб., 31.12.2019г. - 99 437 тыс. руб.

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

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

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

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

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			персональная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		персональная стоимость	накопленная амортизация
						персональная стоимость	накопленная амортизация		Персональная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	121 882	(36 084)	40 544	(30 277)	4 387	(18 958)	-	-	132 148	(48 656)
	5210	за 2020г.	92 133	(22 958)	31 680	(1 931)	1 132	(14 258)	-	-	121 882	(36 084)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	9 068	(7 821)	1 589	(98)	98	(983)	-	-	10 539	(8 688)
	5211	за 2020г.	8 840	(5 752)	226	-	-	(2 070)	-	-	9 068	(7 821)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021г.	8 908	(5 227)	377	(110)	52	(1 383)	-	-	9 175	(8 559)
	5212	за 2020г.	8 792	(3 656)	116	-	-	(1 572)	-	-	8 908	(5 227)
Здания	5203	за 2021г.	98 906	(20 659)	27 481	(30 071)	4 238	(12 747)	-	-	95 296	(20 168)
	5213	за 2020г.	69 061	(11 334)	29 845	-	-	(9 325)	-	-	98 906	(20 659)
Другие виды основных средств	5204	за 2021г.	4 045	(1 419)	3 454	-	-	(1 665)	-	-	7 499	(3 014)
	5214	за 2020г.	4 494	(1 282)	1 493	(1 931)	1 132	(1 288)	-	-	4 045	(1 419)
Транспортные средства	5205	за 2021г.	765	(765)	7 683	-	-	(271)	-	-	8 447	(1 036)
	5215	за 2020г.	765	(765)	-	-	-	-	-	-	765	(765)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5206	за 2021г.	192	(192)	-	-	-	-	-	-	192	(192)
	5216	за 2020г.	192	(190)	-	-	-	(1)	-	-	192	(192)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 746 860	8 746 430	7 876 415
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	27 238	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Информация об арендованных Обществом объектах основных средств представлена в разделе 6.1.

### 5.1.3. 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 (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301 за 2021г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311 за 2020г.		125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302 за 2021г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312 за 2020г.		125 473	-	-	(125 473)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305 за 2021г.		27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-
	5315 за 2020г.		27 266	(66)	-	-	-	-	-	27 266	(66)
в том числе:											
Предоставленные займы	5306 за 2021г.		27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-
	5316 за 2020г.		27 266	(66)	-	-	-	-	-	27 266	(66)
Финансовых вложений - итог	5300 за 2021г.		27 266	(66)	-	(27 266)	66	-	-	-	-
	5310 за 2020г.		152 739	(66)	-	(125 473)	-	-	-	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 31.12.2021г. – 1 607 тыс.руб., на 31.12.2020г. – 1 279 тыс. руб. на 31.12.2019 г. – 1 470 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.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменение за период					На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от списания стоимости	оборот запасов (внутри группами (видами))	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себестоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2021г	27 719 824	(33 900)	27 685 924	32 277 210	(34 639 228)	(1 858 578)	-	X	25 467 808	(1 692 478)	23 765 331
	5420	за 2020г	24 168 998	(939)	24 167 057	11 542 643	(7 991 415)	(32 961)	-	X	27 719 824	(33 900)	27 685 924
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г	799	-	799	11 500	(11 798)	-	-	-	503	-	503
	5421	за 2020г	48 426	-	48 426	9 277	(56 904)	-	-	-	799	-	799
Готовая продукция	5402	за 2021г	904 989	(939)	903 930	19 095 053	(12 595 873)	(1 226 803)	-	-	7 334 000	(1 227 742)	6 106 308
	5422	за 2020г	3 612 270	(939)	3 611 331	-	(2 607 400)	-	-	-	904 989	(939)	903 930
Товары для перепродажи	5403	за 2021г	-	-	-	12 443	(2 933)	-	-	-	9 610	-	9 610
	5423	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г	74 342	-	74 342	69 106	(98 481)	-	-	-	73 967	-	73 967
	5424	за 2020г	28 860	-	28 860	52 513	(47 031)	-	-	-	74 342	-	74 342
Затраты на незавершенное производство	5405	за 2021г	639 488	-	639 488	1 554 450	(1 499 715)	-	-	-	707 223	-	707 223
	5425	за 2020г	440 095	-	440 095	398 646	(187 254)	-	-	-	639 488	-	639 488
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на незавершенному строительству	5507	за 2021г	26 200 326	(32 961)	26 167 365	11 534 608	(20 402 628)	(431 779)	-	-	17 332 496	(464 736)	16 867 720
	5527	за 2020г	20 038 945	-	20 038 945	11 054 207	(4 932 826)	(32 961)	-	-	26 200 326	(32 961)	26 167 365

В запасы включены квартиры площадью ок.450м<sup>2</sup>, подлежащие передаче ЖК «Академический» в рамках дополнительного соглашения от 24.06.2014г. к инвестиционному контракту № 4/7 от 06.02.2002г. и передаваемые далее Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для улучшения жилищных условий очередников.

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

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
			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	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.3, вл. 6/5, стр.2. кадастровый			635 187	994 363	635 187	994 363

	от 16.07.2018г.	номер 77:01:0001020:184 2 Здание, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Таганский, пер. Серебрянический, д.3/4, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:101 2						
	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляе мой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, Большая Спасская, вл. 35-37, кадастровый номер 77:01:0003042:400 4			858 513	978 926	858 513	978 926
	До полного выполнения обязательств по Договор об открытии невозобновляе мой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:315 1			611 337	760 598	611 337	760 598
СВЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО	До полного выполнения обеспеченных обязательств по Договору займа № 1/2018 от 16.04.2018г.	Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727					-	-
		Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:00060 12:3727						-

#### 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 31.12.2021г. НДС по приобретенным ценностям составляет 1 403 281 тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к

расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию - 1 384 974 тыс. руб.

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

#### 6.1.7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2021г. составляет 7 938 376 руб., на 31.12.2020 г. - 7 938 876 тыс. руб., на 31.12.2019 г. - 7 939 582 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.		
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ООО "СТМ"	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	7 641 264
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	256 327
	Задолженность по процентам по займам выданным	41 283	41 283	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.
2021г.	54 913	442 372	-	5 726	491 559
2020г.	15 245	54 685	-	15 018	54 913
2019г.	15 188	1 171	430	684	15 245

Дебиторская задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2021 составляет 3 315 437 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 536 448 тыс. руб., на 31.12.2019 г. - 200 639 тыс. руб.

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2021г.	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
Расчеты по налогу на прибыль		298 543	26 874
Расчеты по причитающимся процентам	31 712	16 522	13 543

Расчеты по обеспечениям полученным	27 845	27 845	-
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд		8 095	65 984
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	58 087	18 114	728
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	83 649	60 437	26 301
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	1 805	2 333	7 491
Прочее	9 920	5 011	10 464
<b>ИТОГО</b>	<b>213 018</b>	<b>436 900</b>	<b>151 384</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	31.12.2021г.	31.12.2020г.	31.12.2019г.
Касса	1	1	8
Расчетные счета	28 603	36 099	113 871
Специальные счета, всего, в т.ч.	11 297 089	7 171 000	4 187 010
<i>залоговые</i>			
<i>аккредитивы</i>	1 089		1 315 010
<i>депозиты</i>	11 296 000	7 171 000	2 872 000
Денежные эквиваленты			
<b>Итого</b>	<b>11 325 693</b>	<b>7 207 101</b>	<b>4 300 889</b>

#### 6.1.9. Прочие оборотные активы

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

Прочие внеоборотные активы	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	1 607	1 217	883
<b>Итого</b>	<b>1 607</b>	<b>1 217</b>	<b>883</b>

#### 6.1.10. Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2021г. уставный капитал составляет 1 506 626 тыс. руб. В 2018 году в результате конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 руб.00 коп. уставный капитал увеличился на 1 472 384,50 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли прошлых лет и составил 1 506 626 тыс. руб.

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

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

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

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

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

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.

По итогам деятельности за 2021 г. Обществом получена чистая прибыль в размере 9 634 736 тыс. руб. тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2021г. составила 11 142 443 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 31.12.2019 г. всего, в т.ч.</b>	<b>2 823 725</b>		<b>737</b>	
Сумма основного долга	2 162 186	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	12 539	737	-
<b>На 31.12.2020 г. всего, в т.ч.</b>	<b>1 513 379</b>		<b>572</b>	
Сумма основного долга	845 350	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	19 029	572	-
<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	-

#### 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>108 928</b>	<b>842 323</b>	<b>-117 695</b>	<b>-8 134</b>	<b>825 422</b>
в том числе:					

<b>Долгосрочные оценочные обязательства</b>	<b>22 809</b>	<b>793 839</b>	<b>-34 328</b>	<b>-7 756</b>	<b>774 564</b>
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	22 809	61 948		-7 756	77 002
Резерв по неисполненным в срок обязательствам		689 420	-33 412		656 008
Резерв по плановым расходам на строительство		42 470	-916		41 554
<b>Краткосрочные оценочные обязательства</b>	<b>86 119</b>	<b>48 485</b>	<b>-83 367</b>	<b>-378</b>	<b>50 858</b>
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства		7 875	-7 875		0
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	23 090		-1 628		21 462
Резерв по плановым расходам на строительство	41 107	1364	-42 471		0
Резерв по судебным разбирательствам	5 496	9 630	-5 273	-223	9 630
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	13 419	23 902	-21 242	-72	16 007
Резерв по страховым взносам	3 007	5 714	-4 879	-83	3 760

За 2021г., как и за 2020г., 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 31.12.2021г. составил 31 407 475 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 37 987 655 тыс. руб., на 31.12.2019 - 28 658 951 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 25 250 074 тыс.руб., что на 11 163 283 тыс.руб. меньше аналогичного показателя на 31.12.2020 г. на 1 485 196 тыс. руб. меньше показателя по состоянию на 31.12.2019 г.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15202 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2020 г. на 79 % и составил 1 526 965 тыс. руб.

Показатель строки бухгалтерского баланса 15203 «Расчеты с покупателями и заказчиками» увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2020г. на 136 % и составил 367 957 тыс. руб.

По строке 15204 «Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода» по состоянию на отчетную дату отражена задолженность в сумме 1 370 743 тыс. руб. Указанная задолженность образована в связи с обязанностью выплат дивидендов за счет нераспределенной прибыли прошлых лет на основании решений единственного акционера Общества – ООО «СТМ» (ОГРН 1177746068939).

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2021	на 31.12.2020г.	на 31.12.2019г.
Расчеты по инвестиционным договорам	781 833	300 060	327 203
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	287	616	616
Расчеты по аренде земли	15 877	15 772	16 213
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	1 872	-	-
Расчеты с прочими кредиторами	101 865	17 585	354 599
Расчеты по налогам и взносам	1 990 003	62 715	6 785
<b>Итого</b>	<b>2 891 737</b>	<b>396 748</b>	<b>705 415</b>

## 5.2 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	2021	2020
<b>Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:</b>	<b>16 474 320</b>	<b>2 381 820</b>
Выручка от реализации объектов недвижимости	15 830 931	2 084 384
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	637 587	293 332
Выручка от оказания прочих услуг	5 801	4 104
<b>Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:</b>	<b>(2 230 935)</b>	<b>(2 028 997)</b>
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	(997 300)	(1 111 644)
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	(403 461)	(144 580)
Себестоимость прочих услуг	(71)	(533)

Управленческие расходы	(180 329)	(166 653)
Коммерческие расходы	(649 774)	(605 587)
<b>Проценты к получению</b>	<b>532 884</b>	<b>182 454</b>
Проценты к уплате	(20 706)	(109 713)
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>	<b>25 490</b>	<b>27 736</b>
Доходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа		10 282
Восстановление оценочных резервов		132
Списание кредиторской задолженности	2 697	2
Доходы от продажи основных средств и прочего имущества		293
Штрафы, пени и неустойки к получению	16	67
Прочие доходы	22 777	16 616
Возмещение убытков		344
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>	<b>(2 710 401)</b>	<b>(420 717)</b>
Расходы от списания материалов вследствие морального износа и потери товарного вида		(57 153)
Курсовые разницы	(15 325)	(48 584)
Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа		(10 277)
Расходы на услуги банков	(2 276)	(2 273)
Себестоимость объектов недвижимости, переданных городу согласно актам о частичной реализации инвестиционного контракта		(31 554)
Инвестиционные взносы по инвестиционным контрактам	(34 114)	
Штрафы, пени и неустойки к уплате	(5 193)	(133 054)
Списание дебиторской задолженности	(2 320)	(510)
Возмещение судебных расходов	(999)	(567)
Расходы на коммуникационное сопровождение строительства объектов		-
Текущие расходы по содержанию объектов строительства после передачи их инвесторам/участникам долевого строительства (в том числе: арендная плата за землю и пр.)		-
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам недвижимости	(88 061)	(75 608)
Расходы на уплату госпошлины		(829)
Расходы от продажи основных средств и прочего имущества		(49)
Расходы от ликвидации основных средств и прочего имущества	(26 949)	
Отчисления в оценочные резервы	(2 429 709)	(29 135)
Прочие расходы	(105 455)	(31 124)

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 2021 г. учтена стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2021 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 31.12.2021 г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 1215 «Готовая продукция».

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

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

Наименование	Показатель за 2021г., тыс. руб.	Показатель за 2020г., тыс. руб.
Материальные затраты, в т.ч. себестоимость объектов недвижимости	1 008 047	1 090 751
Расходы на оплату труда	215865	217 682
Отчисления на социальные нужды	49 634	52 672
Амортизации	19 028	15 556
Прочие затраты, в т.ч.	938 362	652 337
<i>расходы на рекламу</i>	372 266	212 850
<i>расходы на поиск покупателей</i>	386 322	243 612
<i>консультационно-информационные услуги</i>	11 956	31 556
<i>услуги управления</i>	22 269	4 914
<i>нотариальные услуги</i>	248	59
<i>расходы на содержание офисов</i>	9 440	29 073
<i>расходы по регистрации договоров и взносы в компенсационный фонд</i>	9 086	91 214
<i>услуги связи и сопровождения информационных систем</i>	10 868	4 786
<i>расходы по аренде</i>	102	3 780
<i>расходы на содержание объектов недвижимости для реализации/передачи дальним клиентам</i>	49 750	15 046
<i>прочее</i>	61 118	13 358
<i>налоги</i>	4 937	2 088
<b>Итого</b>	<b>2 230 936</b>	<b>2 028 997</b>

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

По результатам деятельности Общества в 2021 году чистая прибыль составила 9 634 736 тыс. руб., в 2020 году была получена прибыль в размере 10 181 тыс. руб.

В периоде 2019-2021гг. 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:  $9\,634\,736 / 342\,415 = 28,14$  тыс. руб. По итогам 2020 года базовая прибыль на акцию составила:  $10\,181 / 342\,415 = 0,03$  тыс. 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.

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

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2021 год составил 2 365 201 тыс.руб. (за 2020 г – условный расход 6 517 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.

2020 год

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

<b>Всего ПНО (ПНА)</b>	<b>15 810</b>			
------------------------	---------------	--	--	--

**2021 год**

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2021
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188		-188	0	-188
Основные средства	419	122	-541	0	-419
Кредиторская задолженность	15	1 747 361	-124 421	1 622 955	1 622 940
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	67 510	4 545	-71 837	218	-67 292
<b>Итого ОНА</b>	<b>119 484</b>	<b>2 253 031</b>	<b>-237 729</b>	<b>2 134 786</b>	<b>2 015 302</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>На начало года</b>	<b>Начислено</b>	<b>Погашено</b>	<b>На конец года</b>	<b>Изменения за 2021</b>
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>
<b>Постоянные налоговые активы</b>		<b>Начислено</b>			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям	-	-1	-		-
<b>Итого ПНА</b>		<b>-1</b>			
<b>Постоянные налоговые обязательства</b>		<b>Начислено</b>			
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>			

#### 5.4 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 2021г., тыс.руб.	за 2020 г., тыс.руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку	517 693	159 923
Соглашение о возврате ДС по дог. от 21.11.2005 №283-ИС от 19.12.2018 с Москомстройинвест		21 360
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам		2 390
Ошибочно поступившие денежные средства		9 584

Поступления в рамках инвестиционного контракта с ЖСК "Академический"		168
<b>Итого</b>	<b>517 693</b>	<b>193 425</b>

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

Показатель	за 2021г., тыс. руб.	за 2020г., тыс. руб.
Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	(31 494)	(20 669)
Взносы в Фонд защиты участников долевого строительства	(186 925)	(131 917)
Вознаграждение за исполнение функций члена Совета директоров Общества	(5 200)	-870
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 255 199)	(1 086 923)
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(8 334)	(2 840)
Платежи по налогам и сборам	(8 816)	(3 037)
Прочие выплаты	(339)	-103
Санкции, связанные с расторжением договора долевого участия (Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №01/08/ДДУ от 24.08.2018 года с АО "ГАЗПРОМБАНК - УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ")		(128 257)
Инвестиционный взнос	(34 114)	
Членский взнос	(90)	-164
<b>Итого</b>	<b>(1 530 511)</b>	<b>(1 374 780)</b>

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2021г. составляет 11 325 693 тыс.руб., на 31.12.2020 г. - 7 207 101 тыс. руб., 31.12.2019 г. - 4 300 889 тыс. руб.

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

## 6. Расшифровка забалансовых статей учета

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

Арендованные основные средства	на 31.12.2020	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
Итого:	5 027	5 027

## 6.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)	Кадастровая стоимость (тыс. руб.)
	на 31.12.2020	На 31.12.2021
Департамент городского имущества г. Москвы	<b>8 169 410</b>	<b>8 169 410</b>
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	333	333
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	293 326	293 326
Зем. уч., 5422и114 кв.м, кадастр. № 77:01:0001020:1959и1952, Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11	88 749	88 749
Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская	1 607 940	1 607 940
Зем. уч., 7322кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:10892, Москва, р-н Левобережный, мкр.1Б, корп.21	327 646	327 646
Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	34 571	34 571
Зем. уч., 9313кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12735, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	478 336	478 336
Зем. уч., 2640кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр.1А, корп.12А	37 128	37 128
Зем. уч., 32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ, мкр.2Г, корп.17,18,19	1 568 599	1 568 599
Зем. уч., 5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ, мкр.1А, корп.16 Б	218 665	218 665
Зем. уч., 35824 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:15530, Москва, ул. Фестивальная, вл.15	1 637 145	1 637 145
Зем. уч., 5416 кв. м, кадастр. № 77:09:0001009:14760, Москва, р-н Левобережный, мкр.2, корп.28	258 747	258 747

Зем. уч.14489кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А, к.41-42-43,45,46	746 701	746 701
Зем. уч.,16623кв.м, кад.№ 77:09:0001009:16121, Москва, ул.Фестивальная,вл.13 (ЛБ к.21-22жд)	759 666	759 666
Зем. уч.,2313кв.м, кад.№ 77:09:0001009:227, Москва, ул.Фестивальная,вл.13А (ЛБ к.21-22жд)	111 858	111 858
ЖСК "Академический"	571 993	
Зем. уч.,0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	571 993	
<b>Итого</b>	<b>8 741 403</b>	<b>8 169 410</b>

### 6.3 Обеспечения обязательств и платежей полученные

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 «Капиталь»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянская 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 «Капиталь»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянский пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
<b>ИТОГО</b>			<b>96 419</b>		

По состоянию на 31.12.2020г полученные гарантии отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2019г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "Сбербанк"	Банковская гарантия №38/0000/0014/727-2 от 07.02.2018г.	07.02.2018г. - 06.02.2019г.	26 951	АО "Мосфундаментстрой-6"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ1Б-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке

					фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А, 39Б в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ИТОГО				26 951	

#### 6.4 Обеспечения обязательств и платежей выданные

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/ИП12 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	2 201 729	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП12 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер. вл. 4/3, стр. 2,3	110 612	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018



Договор залога ценных бумаг №5102/ИП1 от 15.10.18	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебряническая 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. Москва, 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. Москва, 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	

Расшифровка обеспечений и платежей, выданных по состоянию на 31.12.2019 г.

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
Сбербанк ПАО	Договор залога ценных бумаг №5081/В1 от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата 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/ИП12 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер, вл. 4/3, стр. 2,3	2 201 729	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5085/ИП12 от 15.10.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкий пер, вл. 4/3, стр. 2,3	110 612	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5086/ИП11 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Большая Спасская 35-37	2 345 817	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
	Договор залога ценных бумаг №5086/ИП12 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Большая Спасская 35-38 (инженерные сети)	124 021	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от

	невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.			16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5086/ИП2 от 01.03.2020	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5086 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5102/В от 20.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор залога ценных бумаг №5102/ИП1 от 15.10.18	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости Серебрянецкая наб. вл. 7/11	3 279 843	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5102 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/В от 26.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Вексель (серия/номер СЦИ-1) простой, беспроцентный дата составления по предъявлению но не ранее 31.01.2026г.	6 877 137	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/ИП1 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2	871 823	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5127/ИП2 от 01.03.2019	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Имущественные права на строительство объектов недвижимости г.Москва, 2-ой Хвостов пер., вл.8, стр.2	170 141	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
Договор ипотеки №5081/И1 от 16.07.2018	до 10.03.2022	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, микрорайон 2Г, корп.17,18,19 . Кадастровый номер: 77:09:0001009:13371. (Договор аренды земельного участка для	2 527 469	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5081 от 16.07.2018

			целей капитального строительства № И-09-048033 от 18.11.2015г.)		
	Договор ипотеки №5085/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5085 от 16.07.2018г.	Здание, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Таганский, пер.Серебрянический, д.3/4, стр.3 кадастровый номер 77:01:0001020:1012	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.Москва, 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.Москва, Серебряническая наб, вл.7-11 кадастровый номер 77:01:0001020:1952	16 504	
	Договор ипотеки №5127/И1 от 16.07.2018	До полного выполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018г.	Земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, 2-ой Хаостов пер., вл.8, стр.2. кадастровый номер 77:01:0002008:3151	611 337	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №5127 от 16.07.2018
ООО КАПИТЕЛЬ	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие аккредитива № 1 от 17.12.2018	Срок аккредитива 31.03.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 7416S1803800H, отзывный, покрытый	352 018	Договор №СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству жилого дома по адресу: г.Москва, Таганский район, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2,3, вл.6/5 стр. 2 от 27.06.2018
	заявление № 1 на открытие аккредитива от 05.12.2018; заявление на открытие	Срок аккредитива 15.10.2020	Формирование покрытия по аккредитиву №7417S1803800H отзывный, покрытый	164 708	Договор №СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартментов по

	аккредитива № 1 от 17.12.2018				адресу: г.Москва, Таганский р-н, Серебряническая наб., вл. 7-11 от 27.06.2018
УЭЗ-СТРОЙ ООО	Заявление на открытие аккредитива № 7 от 22.02.2019; № 1 от 06.05.2019; № 2 от 01.08.2019	Срок аккредитива 16.10.2020	Формирование покрытия по аккредитиву №7417S1803800H отзывный, покрытый	531 446	Договор №БС-35-37 на выполнение подрядных работ по строительству объекта - «Жилой дом по адресу: Москва, ЦАО, район Красносельский, улица Большая Спасская, вл. 35-37»
	Заявление на открытие аккредитива № 6 от 22.02.2019; № 1 от 01.04.2019; № 2 от 08.07.2019; № 3 от 03.10.2019	Срок аккредитива 01.04.2020	Формирование покрытия по аккредитиву № 1102S1903800H отзывный, покрытый	266 838	Договор №Хв-8-2 на выполнение подрядных работ по строительству объекта - «Жилой дом по адресу: Москва, ЦАО, район Якиминка, 2-й Хвостов пер., вл.8, стр.2»
			ИТОГО	50 238 637	

## 7. 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.

## **8. 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, указывают 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.

## 9. События после отчетной даты

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2021 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 2022 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.

Однако с учетом информации, доступной на данный момент, надежно оценить последующее влияние названных событий на деятельность Общества в длительной перспективе не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность компании с достаточной степенью надежности в настоящий момент отсутствует.

Также считаем необходимым сообщить, что в настоящий момент от участников долевого строительства объекта «Левобережный, корп. 17,18,19» поступают обращения по устранению замечаний. Данные мероприятия могут потребовать финансовых затрат.

В соответствии с действующим законодательством по состоянию на 31.12.2021 Общество образовало резерв на гарантийный ремонт.

Однако на дату формирования отчетности сотрудниками строительного блока не завершена систематизация всего объема получаемой информации с целью проведения гарантийных работ. Таким образом, расчетная (стоимостная) оценка возможных расходов в полном объеме на настоящий момент отсутствует, в связи с чем Общество не имеет возможности с достаточной степенью надежности оценить влияние данного фактора на формирование отчетности.

В случае превышения фактических расходов над зарезервированной суммой указанные затраты будут списаны в «прочие расходы».

Для компенсации понесенных затрат будет организована претензионная работа с подрядчиками.

## 10. Государственная помощь

В 2021 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

Заместитель  
генерального директора  
по финансовым вопросам  
по доверенности  
№21/21 от 27.07.2021г.



А.К. Молоканова

« 31 » марта 2022 г.