

**Акционерное общество «Московский городской
центр продажи недвижимости»
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за
2017 год и аудиторское заключение**



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному акционеру акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости»

Мнение с оговоркой

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

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2017 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2017 год
 - отчета о движении денежных средств за 2017 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «Центр-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В нарушение п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах не раскрыта обязательная к раскрытию информация о конечном бенефициарном владельце, контролирующем Общество. Нам не была предоставлена информация о конечном бенефициарном владельце, контролирующем Общество, в связи с отсутствием у Общества данной информации.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения.

Аудируемое лицо: Акционерное общество
«Московский городской центр продажи
недвижимости»

Адрес местонахождения: 129090, г. Москва, ул.
Гиляровского, дом. 4 корп.1
ОГРН: 1107746890987

Независимый аудитор: Общество с ограниченной
ответственностью «Оценка-Аудит»

Адрес местонахождения: 141002, Московская обл., г.
Мытищи, ул. Станционная, д. 3, корп.1, оф.18
ОГРН: №1075029009549

Член Саморегулируемой организации аудиторов
«Содружество» (Ассоциация). Основной регистрационный
номер записи в реестре аудиторов и аудиторских
организаций 10706018297

Аудиторское заключение независимого аудитора

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с действующими в Российской Федерации *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, а также *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров*, разработанным Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства представляют достаточные основания для выражения мнения с оговоркой о достоверности бухгалтерской отчетности.

Важные обстоятельства

1. Мы обращаем внимание на пункты 5.8 «Доходы и расходы» и 6.2.1 «Выручка» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указана информация об отражении выручки и себестоимости застройщика при строительстве жилья по № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в свернутом виде, называемые «экономией / дефицитом заказчика строительства». Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.
2. Мы обращаем внимание на пункт 11 «События после отчетной даты» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о принятом 02 марта 2018 года Обществом долге единственного акционера ООО «СТМ» перед ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в размере 7 469 664 тыс. руб. сроком погашения 20 июля 2022 года. Цена перевода долга, подлежащая уплате Обществу единственным акционером ООО «СТМ» в срок не ранее 15 сентября 2022 года и не позднее 22 сентября 2022 года, составляет 7 641 264 тыс. руб.
3. Мы обращаем внимание на пункт 5.8 «Доходы и расходы» и на пункт 6.2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указана информация о порядке отражения выручки и себестоимости от продажи объектов недвижимости в случае признания судебным органом РФ права собственности за покупателем на объект недвижимости по договорам купли-продажи и о соответствующих суммах, относящихся к указанным объектам недвижимости, которые отражены в составе показателей строк 1210 «Запасы» и 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочая информация, включенная в годовой отчет

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о приложенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем выражать какой-либо формы уверенности в отношении данной информации.

В связи с проведением аудита приложенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий с приложенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью, знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом мы придем к выводу, что прочая информация в нем существенно искажена, мы обязаны проинформировать об этом лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Аудиторское заключение независимого аудитора

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аudit годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- a) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать словор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- b) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- v) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- g) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель аудиторской
организации

А.А. Зубарев

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



«13» апреля 2018 год

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

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
 Частные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес)
 129090, Москва г, Гиллеровского ул, дом № 4, корпус 1

Коды		
Форма по ОКУД		0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12 2017
по ОКПО		49880225
ИИН		7702745198
по ОКВЭД		68.10
по ОКОПФ / ОКФС		12267 16
по ОКЕИ		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
АКТИВ					
6.1.1.1	I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	5 963	215	402
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.1.1.2	Основные средства	1150	24 909	9 259	8 822
	в том числе:				
	строительство объектов недвижимости	1151	12 814	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6.1.1.3	Финансовые вложения	1170	123 490	-	-
7	Отложенные налоговые активы	1180	54 077	25 979	18 689
6.1.1.4	Прочие внеоборотные активы	1190	36	77	121
	Итого по разделу I	1100	208 475	35 530	28 034
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
6.1.2.1	Запасы	1210	9 835 654	7 378 373	5 621 726
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	1211	8 708 827	6 280 546	5 464 283
	в том числе: по объектам долевого строительства	12111	2 624 859	-	2 172 745
	Затраты в незавершенном производстве	1212	140 128	98 008	74 851
	Готовая продукция	1213	947 926	999 816	82 586
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1214	258	3	6
	Готовая продукция отгруженная	1215	38 515	-	-
6.1.2.2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	461 233	101 310	283 416
6.1.2.3	Дебиторская задолженность	1230	927 428	1 149 510	636 373
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1231	-	11 866	45 203
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1232	676 212	822 368	348 248
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1233	10 608	45 641	35
	Расчеты с разными дебиторами	1234	240 608	269 635	242 887
6.1.2.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	27 200	17 766	66
6.1.2.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 340 949	2 667 866	3 329 479
6.1.2.6	Прочие оборотные активы	1260	467	388	156
	Итого по разделу II	1200	13 592 931	11 315 213	9 871 216
	БАЛАНС	1600	13 801 406	11 350 743	9 899 250

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	34 242	34 242	24 644
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	-
6.1.3	Резервный капитал	1360	1 712	1 712	1 232
6.1.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 041 552	6 014 147	4 121 480
	Итого по разделу III	1300	8 895 391	8 867 986	4 147 356
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
7	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 429	485	188
6.1.4.1	Оценочные обязательства	1430	28 321	67 089	86 162
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	35 750	67 574	86 350
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
6.1.4.2	Кредиторская задолженность	1520	4 621 160	2 297 481	5 518 559
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1521	865 385	3 976	3 856 188
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	1 300 904	410 665	400 482
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1523	1 696 287	1 196 899	29
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	1524	-	-	-
	Расчеты с разными кредиторами	1525	758 584	685 941	1 261 860
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.1.4.1	Оценочные обязательства	1540	249 105	117 702	146 985
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 870 265	2 415 183	5 665 544
	БАЛАНС	1700	13 801 406	11 350 743	9 899 250



Чистяков Б.М.

Крысанова И.В.
(расшифровка подписи)

13 апреля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"

Идентификационный номер налогоплательщика

ид. экономической

активности

активационно-правовая форма / форма собственности

государственные

общества

измерения:

в тыс. рублей

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

/ Частная собственность

Коды		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2017
по ОКПО	49880225	
ИНН	7702745198	
по ОКВЭД	68.10	
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
6.2.1	Выручка	2110	78 518	2 335 144
6.2.2	Себестоимость продаж	2120	(43 302)	(82 659)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	35 216	2 252 485
6.2.2	Коммерческие расходы	2210	(104 528)	(56 428)
6.2.2	Управленческие расходы	2220	(136 209)	(109 063)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(205 521)	2 086 994
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2.3	Проценты к получению	2320	241 536	252 375
6.2.3	Проценты к уплате	2330	-	-
6.2.3	Прочие доходы	2340	143 295	189 117
6.2.3	Прочие расходы	2350	(141 398)	(172 204)
7	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	37 912	2 356 282
7	Текущий налог на прибыль	2410	(31 622)	(470 124)
7	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 885)	8 126
7	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(7 183)	(57)
7	Изменение отложенных налоговых активов	2450	28 338	7 050
7	Прочее	2460	(40)	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	27 405	1 893 147

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2017 г.	2016 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	27 405	1 893 147
6.2.4	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	80,03	6 609,51
6.2.4	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	80,03	6 609,51

Генеральный
директор

Чистяков Б.М.



Главный
бухгалтер

Крысанова И.В.

(расшифровка подписи)

(подпись)

Вашингтон

Отчет об итоговом итоговом
за январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	Форма по ОКУД	0710003
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2017
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКТО	49880225
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИИН	7702745198
Непубличные акционерные общества	/ частная собственность	по ОКВЭД	68.10
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267 16
		по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	24 644	-	-	1 232	4 121 480	4 147 356
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	9 598	-	2 817 885	-	1 893 147	4 720 630
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 893 147	1 893 147
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	9 598	-	2 817 885	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	2 827 483
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-

8

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополночный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	480	(480)	X
3245	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	34 242	-	2 817 885	1 712	6 014 147	8 867 986
Увеличение капитала - всего:							
За 2017 г.	3310	-	-	-	-	27 405	27 405
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	27 405	27 405
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3317	-	-	-	-	-	-
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	X	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	34 242	-	2 817 885	1 712	6 041 552	8 895 391

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

Наименование показателя •	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2016 г.
Капитал - всего		3400	4 147 356	1 884 042	2 827 482
до корректировок			-	-	8 858 880
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	9 105	1	9 106
после корректировок	3500	4 147 356	1 893 147	2 827 483	8 867 986
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 121 480	1 884 042	(480)	6 005 042
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	9 105	-	9 105
после корректировок	3501	4 121 480	1 893 147	(480)	6 014 147
прочее					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	1	1
после корректировок	3502	-	-	1	1

3. Чистые активы				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	8 895 391	8 867 986	4 147 356

<p>Генеральный директор ООО "Московский городской центр продажи недвижимости" АО "Центр-Инвест" главный бухгалтер</p> <p>Чистяков Б.М.</p> <p>МОСКВА (подпись)</p>	<p>Крысанова И.В.</p> <p>(расшифровка подписи)</p>
--	--

13 апреля 2018

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"
Одноимененный номер налогоплательщика
Финансовой
активности
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
Финансово-правовая форма / форма собственности
Несобственнические акционерные
общества
Стоимость: в тыс. рублей

Коды		
0710004	31	12
49880225		2017
7702745198		
68.10		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 770 077	1 930 696
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 016 326	1 325 405
комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	175	37
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	461 703	219 993
от продажи прав по договору соинвестирования	4115	-	135 000
прочие поступления	4119	291 873	250 261
Платежи - всего	4120	(1 928 325)	(2 577 809)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 712 112)	(1 317 564)
в связи с оплатой труда работников	4122	(139 332)	(188 316)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(886 996)
4125	-	-	-
прочие платежи	4129	(76 881)	(184 933)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(158 248)	(647 113)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	633	491 200
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	-	488 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	633	3 200
4215	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(169 302)	(505 700)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(36 312)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(132 990)	(505 700)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
4225	-	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(168 669)	(14 500)

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(326 917)	(661 613)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 667 866	3 329 479
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 340 949	2 667 866
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Чистяков Б. М.

Крысанова И. В.
(расшифровка подписи)

13 апреля 2018 г.

Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Центр-Инвест»
за 2017 год

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ.....	4
1.1 ТЕРРИТОРИАЛЬНО ОБОСОБЛЕННЫЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ	4
1.2 Основные виды деятельности	4
1.3 Информация об исполнительных органах.....	4
1.4 Сведения о составе Ревизионной комиссии	5
1.5 Сведения об аудиторе Общества	5
1.6 Информация о численности работников	5
1.7 Сведения об акциях	6
2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	6
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	12
4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	14
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА	15
5.1 Основные средства	15
5.2 Нематериальные активы.....	16
5.3 Сырье и материалы.....	16
5.4 Незавершенное производство	17
5.5 Готовая продукция	17
5.6 Финансовые вложения.....	17
5.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	18
5.8 Доходы и расходы.....	18
5.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы	20
5.9.1 <i>Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков</i>	<i>20</i>
5.9.2 <i>Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).....</i>	<i>21</i>
5.9.3 <i>Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застрашщиком сроков передачи объектов долевого строительства.....</i>	<i>21</i>
5.9.4 <i>Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.....</i>	<i>22</i>
5.9.5 <i>Резервы по сомнительным долгам</i>	<i>22</i>
5.9.6 <i>Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода.....</i>	<i>22</i>
5.9.7 <i>Резерв под обесценение финансовых вложений.....</i>	<i>23</i>
5.9.8 <i>Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.....</i>	<i>23</i>
5.10 РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ.....	24
5.11 Инвентаризация	24
6. КОММЕНТАРИИ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	24
6.1 Комментарии к Бухгалтерскому балансу	24
6.1.1 Внеоборотные активы.....	24
6.1.1.1 Нематериальные активы.....	24
6.1.1.2 Основные средства.....	25
6.1.1.3 Финансовые вложения.....	27
6.1.1.4 Прочие внеоборотные активы.....	27
6.1.2 Оборотные активы.....	27

6.1.2.1	<i>Запасы</i>	27
6.1.2.2	<i>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</i>	29
6.1.2.3	<i>Дебиторская задолженность</i>	29
6.1.2.4	<i>Финансовые вложения</i>	30
6.1.2.5	<i>Денежные средства и эквиваленты</i>	31
6.1.2.6	<i>Прочие оборотные активы</i>	31
6.1.3	<i>Капитал и резервы</i>	31
6.1.4	<i>Долгосрочные и краткосрочные обязательства</i>	32
6.1.4.1	<i>Оценочные обязательства</i>	32
6.1.4.2	<i>Кредиторская задолженность</i>	32
6.2	<i>КОММЕНТАРИИ К Отчету о финансовых результатах</i>	33
6.2.1	<i>Выручка</i>	33
6.2.2	<i>Себестоимость продаж. Коммерческие и управленческие расходы</i>	34
6.2.3	<i>Прочие доходы и расходы</i>	35
6.2.4	<i>Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию</i>	36
6.3	<i>КОММЕНТАРИИ К Отчету о движении денежных средств</i>	37
7.	<i>ИНФОРМАЦИЯ О ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦАХ, ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ</i>	38
8.	<i>РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА</i>	40
8.1	<i>Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)</i>	40
8.2	<i>Информация об арендованных земельных участках</i>	40
8.3	<i>Обеспечения обязательств и платежей полученные</i>	41
8.4	<i>Обеспечения обязательств и платежей выданные</i>	44
9.	<i>ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ</i>	47
10.	<i>ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ</i>	48
11.	<i>СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ</i>	49
12.	<i>ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ</i>	51
13.	<i>РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ПЕРЕВЫПУСКУ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017Г</i>	51

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество

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

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

Дата государственной регистрации: 01.11.2010 г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198 КПП: 770201001

Зарегистрировано в ИФНС России №46 по г. Москве 01.11.2010г. Свидетельство серии 77 № 013892607.

1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2017г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений.

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

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

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2017 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;
- выполнение функций заказчика и (или) технического заказчика в рамках градостроительной деятельности;
- купля-продажа собственного недвижимого имущества.

1.3 Информация об исполнительных органах

В период до 18.08.2017г. функции единоличного исполнительного органа Общества осуществлялись управляющей компанией – АО «Управление экспериментальной застройки микрорайонов» (Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Центр-Инвест» управляющей организации от 23.07.2014г.) в лице Генерального директора Суниева Альберта Альфатович.

Конечным бенефициаром являлось Правительство г. Москвы

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

Единственным акционером АО "Центр-Инвест" является ООО "СТМ". Информация о конечном бенефициаре у Общества отсутствует.

Вознаграждение основного управленческого персонала (управляющий директор и заместители управляющего директора, генеральный директор и заместители генерального директора)

Вид	За 2015г., тыс. руб.	За 2016г., тыс. руб.	За 2017г., тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	16 038	20 722	17 318
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	3 308	4 203	3 652

1.4 Сведения о составе Ревизионной комиссии

20.09.2017г. решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол № 2 от 20.09.2017г.) утверждена новая редакция Устава Общества, о чем 28.09.2017г внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц. Согласно п.11.1 Устава в соответствии с пп.4 п.3 ст.66.3 Гражданского кодекса РФ в Обществе ревизионная комиссия не создана.

До даты утверждения Устава в новой редакции в Обществе действовала ревизионная комиссия в составе:

1. Кушатирова Калкаман Жангалиевна – начальник управления по финансовому контролю дочерних и зависимых организаций АО «Мосинжпроект»;
2. Молоканова Анастасия Константиновна - заместитель начальника финансового управления АО «УЭЗ»;
3. Новиков Александр Евгеньевич - начальник отдела внутреннего контроля АО «Мосинжпроект».

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 2017г. - 71 человек.

Среднесписочная численность работающих за 2016г. - 80 человек.

1.7 Сведения об акциях

Обществом выпущены и размещены среди акционеров обыкновенные именные акции в количестве 342 415 (Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) штук, номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. Уставный капитал Общества составляет 34 241 500 (Тридцать четыре миллиона двести сорок одна тысяча пятьсот) рублей.

Протоколом №СОМ14101600068 от 22.12.2016г. оценки и сопоставления заявок участников на участие в конкурсе было одобрено право заключения Договора купли-продажи 100% обыкновенных именных акций АО “Центр-Инвест” в количестве 342 415 шт., принадлежащих АО “Мосинжпроект” компанией ООО “Ривьера”.

До момента приобретения (21.07.2017г.) ООО “Ривьера” акций АО “Центр-Инвест” единственным акционером Общества являлся АО «Мосинжпроект», которому принадлежало 100% акций Общества.

21.07.2017г. ООО «СТМ» приобретены у ООО «Ривьера» 342 415 шт. (100%) обыкновенных акций Общества.

С 21.07.2017г. единственным акционером Общества является ООО «СТМ».

20.12.2017г. внеочередным общим собранием акционеров (Протокол № 3 от 20.09.2017г.) 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.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

В отчетном периоде действовало три состава Совета директоров Общества:

1) в период с 30.06.2016г. по 17.08.2017г. (Решение единственного акционера АО «Московский городской центр продажи недвижимости» от 30.06.2016г.);

членами Совета директоров являлись:

Дудулин Павел Евгеньевич – заместитель генерального директора АО «Мосинжпроект»;

Суниев Альберт Альфатович – генеральный директор АО «УЭЗ»;

Буханова Елена Александровна – заместитель генерального директора по финансово-экономическим вопросам АО «УЭЗ»;

Бородкина Татьяна Николаевна; - начальник управления дочерними и зависимыми организациями АО «Мосинжпроект»;

Янковская Мария Владимировна – начальник управления ГКУ «Мосграждцентр»

2) в период с 18.08.2017г. по 19.09.2017г. (Протокол № 1 внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр-Инвест» от 18.08.2017):

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

члены Совета директоров:

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

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

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

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

3) с 20.09.2017 (Протокол № 2 внеочередного общего собрания акционеров АО «Центр-Инвест» от 20.09.2017):

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

члены Совета директоров:

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

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

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

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

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

Общество не выплачивало вознаграждений членам Совета директоров в отчетном периоде.

В отчетном году Обществу были оказаны услуги, реализована продукция следующими организациями:

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Стоймость полученных товаров, работ, услуг (с НДС)	
					с 01.01.17 по 17.08.17г.	2016г.
1	ООО «МИП-Сервис»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Экспертиза ФХД. Безналичная форма расчетов.	Предоплата 100%	3 137	-

		Разработка архитектурно-градостроительной концепции. Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ	26 344	1007
		Выполнение функций генерального проектировщика Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	1 263	
	2 ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Выполнение функций генерального проектировщика. Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	2 028
		Разработка и согласование единой архитектурно-градостроительной концепции проектируемых объектов Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	3 409	
		Разработка проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 20%. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	641	
		Услуги по исполнению обязанностей единоличного исполнительного органа. Безналичная форма расчетов.	Ежемесячно.	3 774	6 000
3	АО «УЭЗ»	Организация, в которой текущая компания является управляющей	Работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта «под ключ» - МЖК по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Вавилова, вл. 27-31 Безналичная форма расчетов.	Авансовый платеж 30%. Оплата выполненных работ по мере подписания актов о приемке.	190 315

4	ОАО «Мосреалстрой»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Услуги по поиску покупателей. Безналичная форма расчетов.	В течение 10 рабочих дней со дня подписания акта	1 663	11 440
5	Общество с ограниченной ответственностью «Институт по изысканиям и проектированию транспортных и инженерных сооружений «Мосинжпроект»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Разработка проектно-сметной документации	Авансовый платеж 100%.	203	-
6	АО «Мосинжпроект»	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Аренда земельных участков. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	-	6 922
7	Департамент городского имущества г. Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит бенефициар АО «Центр-Инвест»	Аренда земельных участков	Ежеквартально до 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала	83 239	176 020
				Итого	316 016	201 389

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим организациям:

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Договор	Предмет договора	Условия оплаты	Выручка от продаж (с НДС)	
						с 01.01.17г. по 17.08.17г.	2016г.
1	Город Москва в лице Департамента строительства города Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Государственный контракт от 25.03.2008 № 17-08-БФ	осуществление функций заказчика по реализации городского заказа капитального строительства (реконструкции) объектов. Безналичная форма расчетов.	80% от цены проектных работ - поэтапно. 20% от цены проектных работ - после утверждения ПД	-	416
2	Казенное Предприятие г. Москвы "Управление гражданского строительства"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	Дог№Лом18-5А/ГЗ/12/69 от24.04.12 фун.зак.ПИР 5Алом	Выполнение функций заказчика с выполнением проектных работ (ЖД с подземной парковкой). Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Оплата в течение 10 дней с даты подписания акта.	-	4 974
ИТОГО						-	5 390

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

Контрагент (связанное лицо)	Характер отношений	Дебиторская задолженность				Кредиторская задолженность			
		на 31.12.2017*	на 17.08.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2017*	на 17.08.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
АО "УЭЗ"	Организация, в которой текущая компания является управляющей	-	119 968	224 000	24 000	-	82 139	500	2 500
Департамент городского имущества г.Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит бенефициар АО «Центр-Инвест»	-	60 197	48 224	42 636	-	12 198	9 304	19 216
АО "Моспроект-4"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	47 467	66 398	21 463	-	513	577	-
ООО "МИП-Сервис"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	1 568	-	-	-	-	-
АО "Мосинжпроект"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	-	-	-	-	-	-	-	7 793
ОАО "Мосреалстрой"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	330	368	234	-	-	4 303	1 069
Город Москва в лице Департамента строительства г.Москвы	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	416	-	-	-	-	-
Город Москва в лице Казенное Предприятие г.Москвы "Управление гражданского строительства"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр-Инвест»	-	-	-	372	-	-	-	-
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Лицо, собственником которого является член совета директоров АО «Центр-Инвест»	500	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО		500	227 962	340 974	88 705	0	94 850	14 684	30 578

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

Информация о денежных потоках АО “Центр-Инвест” с материнской компанией Группы АО “Мосинжпроект” (до 17.08.2017г.) и ООО “СТМ” (с 17.08.2017г. до 31.12.2017г.):

№ п/п	Наименование строки	2017 год	2016 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего, в том числе:	0	0
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	0	0
4119	прочие поступления	0	0
4120	Платежи - всего, в том числе:	(203)	(5 866)
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(203)	(5 866)
4129	прочие платежи	0	0
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(203)	(5 866)
	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления - всего, в том числе:	0	0
4213	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	0	0
4214	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	0	0
4220	Платежи - всего, в том числе:	(123 490)	0
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(123 490)	0
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	(123 490)	0

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

Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на 01.01.2017 ФВ / Задолженность по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислен ы % (+) / Получены % (-)	Oстаток на 17.08.2017 ФВ / Задолжен ность по %	Oстаток на 31.12.2017 ФВ / Задолжен ность по %
							тыс. руб.	
ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр- Инвест»	Предоставлени е займа под 15,5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Займ возвращается не позднее 20 месяцев с даты перечисления денежных средств. Проценты уплачиваются не позднее последнего числа календарного месяца.	ФВ 14 700	0	x	ФВ 14 700	-
				% Дт 398	x	1 323 -592	%Дт 1 129	-
ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр- Инвест»	Предоставлени е займа под 15,5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Уведомление о востребовании займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	ФВ 3 000	x	x	ФВ 3 000	-
				% Дт 1	x	270 -41	%Дт 230	-

Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на 01.01.2017 ФВ / Задолженность по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислен ы % (+) / Получены % (-)	Остаток на 17.08.2017 ФВ / Задолжен ность по %	Остаток на 31.12.2017 ФВ / Задолжен ность по %
ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежа щее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «Центр- Инвест»	Предоставлени е займа под 15,5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	уведомление о востребовании займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	ФВ 0	9 500	x	ФВ 9 500	-
				% Дт 0	x	20	%Дт 20	-
ИТОГО				ФВ 17 700	ФВ 9 500	x	ФВ 27 200	-
				% Дт 399	x	1 613 - 633	%Дт 1 379	-

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

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

Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на 18.08.2017 ФВ / Задолженно сть по %	Выдача займа (+) / Возврат займа (-)	Начислены % (-) / Получены % (-)	Остаток на 31.12.2017 ФВ / Задолженность по %
Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 20.09.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 0	ФВ 122 690	x	ФВ 122 690
				% Дт 0	x	4 487	Дт 4 487
Общество с ограниченной ответственностью "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	Предоставление займа под 15 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Возврат займа не позднее, чем 01.12.2022 г. Выплата процентов осуществляется одновременно с возвратом суммы займа.	ФВ 0	ФВ 800	x	ФВ 800
				% Дт 0	x	1	%Дт 1
ИТОГО				ФВ 0	ФВ 123 490	x	ФВ 123 490
				% Дт 0	x	4 488	%Дт 4 488

3. Бухгалтерская отчетность

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

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

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

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

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

В бухгалтерском балансе:

- расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства отражаются в разделе Оборотные активы;
- оценочные резервы (резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв под обесценение финансовых вложений; резерв по сомнительным долгам) отражаются путем уменьшения соответствующих статей бухгалтерского баланса;
- расходы будущих периодов отражаются в разделах Внебалансовые активы, Оборотные активы в соответствии с условиями признания соответствующих активов;
- информация об оценочных обязательствах отражается в разделе Долгосрочные обязательства и Краткосрочные обязательства;
- суммы авансов и предварительных оплат, полученных Обществом от заказчиков и покупателей отражаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость;
- расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются по отдельной строке в составе краткосрочной (долгосрочной) дебиторской или кредиторской задолженности;
- задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по банковским депозитам, отражается в составе прочей дебиторской задолженности.

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

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

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

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

Сумма текущего и отложенного налога на прибыль, начисленного (скорректированного) в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, а также списание

отложенных налоговых активов и обязательств, отражаются по отдельной статье отчета о финансовых результатах (после статьи текущего налога на прибыль).

4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерской отчетности

Обществом были произведены следующие ретроспективные корректировки показателей Бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2016г.:

отражено списание в прочие доходы кредиторской задолженности в связи с ликвидацией контрагента, отражены расходы по выплате неустоек, судебных расходов, доначислен налог на прибыль организаций, исправлены ошибки по признанию отложенных налоговых обязательств, отражению расчетов с разными дебиторами, что повлекло за собой нижеуказанные изменения:

Таблица сопоставимости данных
Бухгалтерского баланса на 31.12.2016г. и вступительных данных
в Бухгалтерском балансе на 31.12.2017г.

Код строки	Наименование строки бухгалтерского баланса	Значение строки бухгалтерского баланса				Корректировка		тыс. руб.		
		До приведения к сопоставимому виду		После приведения к сопоставимому виду						
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015			
АКТИВ										
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ										
1180	Отложенные налоговые активы	26 237	18 929	25 979	18 689	-258	-240			
1100	Итого по разделу I	35 788	28 274	35 530	28 034	-258	-240			
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ										
1230	Дебиторская задолженность	1 151 835	636 373	1 149 510	636 373	-2 325	-			
1233	Расчеты с покупателями и заказчиками	45 751	35	45 641	35	-110	-			
1234	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	271 850	242 888	269 635	242 888	-2 215	-			
1200	Итого по разделу II	11 317 537	9 871 216	11 315 213	9 871 216	-2 324	-			
1600	БАЛАНС	11 353 325	9 899 490	11 350 743	9 899 250	-2 582	-240			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ										
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	6 005 042	4 121 480	6 014 147	4 121 480	9 105	-			
1300	Итого по разделу III	8 858 880	4 147 356	8 867 986	4 147 356	9 105	-			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
1420	Отложенные налоговые обязательства	743	427	485	188	-258	-240			
1400	Итого по разделу VI	67 832	86 590	67 574	86 350	-258	-240			
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
1520	Кредиторская задолженность, в том числе:	2 308 910	5 518 559	2 297 481	5 518 559	-11 430	-			

1521	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 559	3 856 188	3 976	3 856 188	1 417	-
1523	Расчеты с покупателями и заказчиками	1 211 787	29	1 196 899	29	-14 888	-
1525	Расчеты с разными кредиторами	683 899	1 261 860	685 941	1 261 860	2 042	-
1500	Итого по разделу V	2 426 613	5 665 544	2 415 183	5 665 544	-11 430	-
1700	БАЛАНС	11 353 325	9 899 490	11 350 743	9 899 250	2 582	240
	Итого корректировки АКТИВА	X	X	X	X	2 582	240
	Итого корректировки ПАССИВА	X	X	X	X	2 582	240

Таблица сопоставимости данных

Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2016г.
и сравнительных данных в Отчете о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2017г.

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки Отчета о финансовых результатах	Значение строки Отчета о финансовых результатах за 2016г.		Корректировка
		До приведения к сопоставимому виду	После приведения к сопоставимому виду	
2340	Прочие доходы	152 863	189 117	36 254
2350	Прочие расходы	(147 331)	(172 204)	(24 873)
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	2 344 901	2 356 282	11 381
2410	Текущий налог на прибыль	(467 848)	(470 124)	(2 276)
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(315)	(57)	258
2450	Изменение отложенных налоговых активов	7 308	7 050	(258)
2400	Чистая прибыль (убыток)	1 884 042	1 893 147	9 105
2500	Совокупный финансовый результат периода	1 884 042	1 893 147	9 105

5. Информация об учетной политике Общества

В 2017 году в Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное приказом № 46/1-од от 06.12.2016г.

Общество не вносило существенных изменений в учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2017г.

5.1 Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 40 000 руб. Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей (включительно) за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов и

включаются в состав расходов в момент ввода в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации).

Срок полезного использования объектов основных средств Общество определяет на дату принятия их к учету (дату ввода в эксплуатацию и отражения в качестве основных средств) согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 (ред. от 07.07.2016) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" с учетом рекомендаций 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 2017г.

5.2 Нематериальные активы

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

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизуемых 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.

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

Принятые Обществом сроки полезного использования нематериальных активов в соответствии с п.40 ПБУ 14/2007 раскрыты в п.6.1.1.1 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2017г.

5.3 Сыре и материалы

Материально-производственные запасы: материалы, товары, готовая продукция (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат на их

приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов (кроме случаев, установленных законодательством РФ).

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

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

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

5.4 Незавершенное производство

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

5.5 Готовая продукция

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

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

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

5.6 Финансовые вложения

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

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

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

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

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

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

5.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

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

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

5.8 Доходы и расходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

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

Выручкой технического заказчика признается только его вознаграждение.

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

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

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

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

В случае признания судебными органами РФ права собственности за покупателем 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 от обычных видов деятельности. Учет расходов, связанных с получением доходов по основным видам деятельности ведется на счете 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность».

Расходы, сформированные на счете 20 «Основное производство» списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж».

Расходы сформированные на счете 26 и 44.02 напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором они понесены и списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы» и 90.07 «Расходы на продажу» соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Оценочные обязательства и оценочные резервы

5.9.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

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

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

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

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

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

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

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

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

СрЗарi - 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);

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

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

N - количество работников на отчетную дату.

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

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

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

5.9.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

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

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

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

где n - количество лет гарантии;

i - ставка дисконтирования.

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

Обязательство возмещения расходов по гарантиному 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 гарантиного срока.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства.

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

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

5.9.5 Резервы по сомнительным долгам

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

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

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

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

5.9.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

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

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

5.9.7 Резерв под обесценение финансовых вложений

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

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

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

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

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

5.9.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

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

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 товарно-материальных ценностей и создание резерва производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря в ходе ежегодной инвентаризации активов и обязательств при наличии признаков обесценения.

5.10. Расчеты по налогу на прибыль

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

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

5.11. Инвентаризация

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

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

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

6.1 Комментарии к Бухгалтерскому балансу

6.1.1 Внеоборотные активы

6.1.1.1 Нематериальные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2017г. составила 5 963 тыс. руб., что более чем в 27 раз превышает остаточную стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2016г. (215 тыс. руб.) и более чем в 15 раз превышает остаточную стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2015г.(402 тыс. руб.)

Увеличение на 5 748 тыс. руб. остаточной стоимости нематериальных активов по состоянию на 31.12.2017г. по сравнению с остаточной стоимостью нематериальных активов по состоянию на 31.12.2016г связано с созданием интернет-сайтов по продаже объектов недвижимости Общества.

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.

Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			Поступило	Выбыло	Начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Прироста накопленной амортизации	Накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017г.	1 050	(835)	6 102	-	-	(354)	-	-	7 152	(1189)
в том числе:	5110	за 2016г.	952	(550)	98	-	-	(285)	-	-	1 050	(835)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2017г.	1 050	(835)	6102	-	-	(354)	-	-	7 152	(1189)
Прочие нематериальные активы	5111	за 2016г.	952	(550)	98	-	-	(285)	-	-	1 050	(835)
	5102	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	3	1	-
в том числе:				
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5131	3	1	-

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	затраченные затраты как на давних положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2017г.	-	6102	-	(6102)	-
в том числе:	5170	за 2016г.	-	98	-	(98)	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2017г.	-	6102	-	(6102)	-
в том числе:	5171	за 2016г.	-	98	-	(98)	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5181	за 2017г.	-	6102	-	(6102)	-
	5191	за 2016г.	-	98	-	(98)	-

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

6.1.1.2 Основные средства

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2017г. составила 24 909 тыс. руб., что более чем 2,7 раза превышает остаточную стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2016г. (9 259 тыс. руб.) и более чем в 2,8 раза превышает остаточную стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2015г. (8 822 тыс. руб.).

Увеличение на 15 650 тыс. руб. остаточной стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2017г. по сравнению с остаточной стоимостью основных средств по состоянию на 31.12.2016г. связано с осуществлением Обществом капитальных вложений в строительство офисов продаж, которые по окончанию их строительства и ввода в эксплуатацию будут учтены в составе основных средств.

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 оборудование (кроме офисного)	5-7
Офисное оборудование	2-20
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-25
Транспортные средства	3-5
Другие виды основных средств	5-10

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

1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	Переоценка	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	16 156	(6 897)	4 321	(831)	831	(1 485)	-	-	19 646 (7 551)
в том числе:	5210	за 2016г.	14 288	(5 551)	1 868	-	-	(1 346)	-	-	16 156 (6 897)
Офисное оборудование	5201	за 2017г.	3 525	(2 740)	2 704	(589)	589	(482)	-	-	5 640 (2 633)
	5211	за 2016г.	3 224	(2 207)	301	-	-	(533)	-	-	3 525 (2 740)
Транспортные средства	5202	за 2017г.	2 898	(1 618)	-	-	-	(427)	-	-	2 898 (2 045)
	5212	за 2016г.	2 898	(1 191)	-	-	-	(427)	-	-	2 898 (1 618)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2017г.	2 580	(1 162)	1 617	(186)	186	(347)	-	-	4 011 (1 323)
	5213	за 2016г.	1 013	(1 005)	1 567	-	-	(157)	-	-	2 580 (1 162)
Здания	5204	за 2017г.	4 467	(699)	-	-	-	(45)	-	-	4 467 (744)
	5214	за 2016г.	4 467	(654)	-	-	-	(45)	-	-	4 467 (699)
Другие виды основных средств	5205	за 2017г.	2 686	(678)	-	(56)	56	(184)	-	-	2 630 (806)
учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5215	за 2016г.	2 686	(494)	-	-	-	(184)	-	-	2 686 (678)
- всего	5220	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость		
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017г.	0	17 130	-	-	(4316)	12 814
в том числе:	5250	за 2016г.	85	1 881	(99)	-	(1867)	-
Офисно-выставочное здание (ул. Вавилова, вл.27-31)	5241	за 2017г.	-	-	12 556	-	-	12 556
	5251	за 2016г.	-	-	-	-	-	-
Офисно-выставочное здание (Серебр. наб., Серебр. пер.)	5242	за 2017г.	-	-	12	-	-	12
	5252	за 2016г.	-	-	-	-	-	-
Офисно-выставочное здание (САО, р-н Левобережный мкр.27 корп.17,18,19)	5243	за 2017г.	-	-	246	-	-	246
	5253	за 2016г.	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5244	за 2017г.	-	-	1616	-	(1616)	-
	5254	за 2016г.	-	-	1587	-	(1587)	-
Офисное оборудование	5245	за 2017г.	-	-	2700	-	(2700)	-
	5255	за 2016г.	-	-	300	-	(300)	-
Услуги по разработке проектной документации систем кондиционирования по адр.:ул.Гилляровского д.4 к.1	5246	за 2017г.	-	-	-	-	-	-
	5256	за 2016г.	85	-	14	(99)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

4. Иное использование основных средств					
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2134	-	-	
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-	
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-	
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 727 535	7 541 984	7 417 516	
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-	
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-	
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-	
	5287	-	-	-	

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

6.1.1.3 Финансовые вложения

По строке 1170 «Финансовые вложения» учтены выданные Обществом долгосрочные процентные займы, сумма которых по состоянию на 31.12.2017г. составила 123 490 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	выбыло (погашено)		наличие процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убыток от обесценивания)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					Поступило	первоначальная стоимость				
Долгосрочные - всего	5301	за 2017г.	-	-	123490	-	-	-	-	123490
	5311	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы	5302	за 2017г.	-	-	123490	-	-	-	-	123490
	5312	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-

6.1.1.4 Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов, сумма которых составляет по состоянию на 31.12.2017г. - 36 тыс. руб.; на 31.12.2016г. – 77 тыс. руб.; на 31.12.2015г. – 121 тыс. руб. включены лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года.

6.1.2 Оборотные активы

6.1.2.1 Запасы

Общая величина запасов по состоянию на 31.12.2017г составила 9 835 654 тыс. руб., что более чем в 1,3 раза превышает величину запасов по состоянию на 31.12.2016г. (7 378 373 тыс. руб.), и более чем в 1,7 раза превышает аналогичный показатель по состоянию на 31.12.2015г. (5 621 726 тыс. руб.).

По строке 1211 «Затраты по незавершенному строительству» отражены затраты по строительству объектов недвижимости, осуществленные Обществом в рамках инвестиционных контрактов, размер которых по состоянию на 31.12.2017г. составил 8 708 827 тыс. руб., на 31.12.2016г. - 6 280 546 тыс. руб., на 31.12.2015г. - 5 464 283 тыс. руб.

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

Увеличение затрат по незавершенному строительству по состоянию на 31.12.2017г. по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2016г на сумму 2 428 281 тыс. руб. связано с осуществлением нового строительства объектов недвижимости по строительным адресам: г. Москва, ЮЗАО, район Академический, ул. Вавилова, вл. 27-31; г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2Г, корп. 17, 18, 19; г. Москва, САО, район Левобережный, мкр.2, уч. 2Е, корпус 28.

По строке 1213 «Готовая продукция» отражена стоимость объектов недвижимости (жилые, нежилые, машино-места), предназначенных для продажи, которая по состоянию на 31.12.2017г. составила 947 926 тыс. руб., на 31.12.2016г. – 999 816 тыс. руб., на 31.12.2015г. – 82 586 тыс. руб.

По строке 1215 «Готовая продукция отгруженная» отражена стоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями в судебном порядке, но по состоянию на отчетную дату не зарегистрированы в установленном законом порядке. По состоянию на 31.12.2017г. стоимость таких объектов составила 38 515 тыс. руб.

По строке 1212 «Запасы в незавершенном производстве» отражены затраты на содержание застройщика по всем находящимся в развитии инвестиционным проектам, а так же расходы на содержание объектов недвижимости, подлежащих реализации после отчетной даты. Сумма таких затрат по состоянию на 31.12.2017г. составила 140 128 тыс. руб., на 31.12.2016г. – 98 008 тыс. руб., на 31.12.2015г. – 74 851 тыс. руб.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - в целом	5400	за 2017г.	7 378 373	-	- 2 688 952 (230 732)	-	- (939)	-	X	9 836 593	(939)
	5420	за 2016г.	5 621 726	-	- 6 205 606 (4 448 959)	-	-	-	X	7 378 373	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	3	-	- 5 906 (5 550)	-	-	-	468	259	-
	5421	за 2016г.	6	-	- 3 321 (3 324)	-	-	-	23	3	-
Готовая продукция	5402	за 2017г.	999 816	-	- 14 794 (65 745)	-	- (939)	-	-	948 865	(939)
	5422	за 2016г.	82 587	-	- 917 229	-	-	-	-	999 816	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2016г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	-	-	- 62 665 (24 150)	-	-	-	-	38 515	-
	5424	за 2016г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-
Затраты по незавершенному строительству	5405	за 2017г.	6 280 545	-	- 2 443 075 (14 794)	-	-	-	-	8 708 826	-
	5425	за 2016г.	5 454 282	-	- 5 108 135 (4 291 872)	-	-	-	-	-	6 280 545
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2017г.	98 009	-	- 162 512 (120 393)	-	-	-	-	35289	140 128
	5426	за 2016г.	74 851	-	- 120 479 (97 321)	-	-	-	-	-	98 009
Прочие запасы и затраты	5407	за 2017г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2016г.	-	-	- 56 442 (56 442)	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5408	за 2017г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2016г.	-	-	- -	-	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2017г. нижеуказанные запасы Общества обременены залогом согласно Договору №001-021/00031/1107 залога недвижимого имущества (об ипотеке), заключенного 28.09.2017г Обществом и ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в обеспечение надлежащего

исполнения обязательств ООО «СТМ» по Договору №001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г., заключенного ПАО «БАНК «УРАЛСИБ» и ООО «СТМ»:

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

Вышеуказанные объекты недвижимости ранее в залог не передавались.

6.1.2.2 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка 1230 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товаро-материальным ценностям, работам и услугам (в том числе суммы НДС относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости не введенных в эксплуатацию) и по состоянию на 31.12.2017г. составляет 461 233 тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости не введенных в эксплуатацию в размере 457 731 тыс. руб.

6.1.2.3 Дебиторская задолженность

Общество не имеет дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2017г. снизился более чем на 19% по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2016г. и составляет 927 428 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам созданный Обществом, уменьшающий показатель величины дебиторской задолженности составил: по состоянию на 31.12.2017г. – 11 952 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2016г. – 10 484 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2015г. – 12 322 тыс. руб.

Информация о создании и использовании резерва по сомнительным долгам указан в таблице ниже (тыс. руб.).

Период	Остаток на начало года	Создано	Использовано	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
2017г.	10 485	1 467	0	0	11 952
2016г.	12 322	0	1 583	254	10 485
2015г.	1 977	10 514	1	168	12 322

Расшифровка стр. 1234 «Расчеты с разными дебиторами» представлена ниже.

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2015г.	на 31.12.2016г.	на 31.12.2017г.
Расчеты по налогу на прибыль	0	113 555	81 933
Расчеты по причитающимся процентам	1 785	3 086	58 368
Расчеты по налогу на добавленную стоимость	0	31 344	27 626
Расчеты по обеспечениям полученным	42 296	42 296	7 311
Расчеты по обязательному страхованию ответственности	10 321	0	24 016
Расчеты по аренде земельных участков	42 636	48 224	19 662
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	0	18 516	16 419
Расчеты по уступке прав по инвестиционному контракту	135 000	0	0
Прочие расчеты с разными дебиторами	9 467	8 309	835
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	683	1 769	2 328
Прочее	699	2 536	2 110
ИТОГО	242 887	269 635	240 608

6.1.2.4 Финансовые вложения

По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена сумма выданных Обществом краткосрочных процентных займов по состоянию на 31.12.2017г. в сумме 27 200 тыс. руб., на 31.12.2016г. в сумме 17 766 тыс. руб., на 31.12.2015г. в сумме 66 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2017г. Общество впервые создало резерв под обесценение выданного краткосрочного процентного займа в сумме 66 тыс. руб. В 2017г. использование и признание резерва под обесценение финансовых вложений Обществом не осуществлялось.

Финансовых вложений, обремененных залогом Общество не имеет.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		наличение процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Краткосрочные - всего	5305	за 2017г.	17766	-	9500	-	(66)	-	-	27266	(66)	
в том числе:	5315	за 2016г.	66	-	505700	(488000)	-	-	-	17766	-	
предоставленные займы	5306	за 2017г.	17766	-	9500	-	(66)	-	-	27266	(66)	
	5316	за 2016г.	66	-	505700	(488000)	-	-	-	17766	-	

6.1.2.5 Денежные средства и эквиваленты

Денежные средства и эквиваленты, тыс. руб.			
Показатель	31.12.2015г.	31.12.2016г.	31.12.2017г.
Касса	55	71	39
Расчетные счета	3 329 424	77 795	9 551
Депозитные счета	-	2 590 000	-
Специальные (залоговые) счета	-	-	2 331 359
Итого	3 329 479	2 667 866	2 340 949

6.1.2.6 Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2017г. увеличились в 1.2 раза по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2016г. и более чем в 2.9 раза по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2015г.

Информация о составе прочих оборотных активов представлена ниже.

Прочие оборотные активы	Показатель на 31.12.2015г., тыс. руб.	Показатель на 31.12.2016г., тыс. руб.	Показатель на 31.12.2017г., тыс. руб.
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	-	-	42
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	156	388	425
Итого	156	388	467

6.1.3 Капитал и резервы

Резервный капитал на 31.12.2017г. сформирован полностью и составляет 1 712 тыс. руб. (5%) от суммы уставного капитала (34 242 тыс. руб.).

Общество по итогам 2017 г. получило чистую прибыль в размере 27 405 тыс. руб.

6.1.4 Долгосрочные и краткосрочные обязательства

6.1.4.1 Оценочные обязательства

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

Наименование показателя	Остаток на 01.01.2017г.	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Переведено в состав краткосрочных	Остаток на 31.12.2017г.
Оценочные обязательства - всего (стр. 1430)	67 089	2 751	(10 533)	(346)	(30 640)	28 321
в том числе:						
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 16А39Б ЛБ	5 468	548	-	-	-	6 016
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 414243 ЛБ	3 402	280	-	-	(267)	3 415
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 8АБ ЛБ	10 138	841	-	-	(1 458)	9 521
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 21 ЛБ	3 937	648	-	(346)	-	4 239
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 45 ЛБ	2 628	217	-	-	(280)	2 565
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 46 ЛБ	2 628	217	-	-	(280)	2 565
Резерв по неисп. в срок обязат.(ДДУ ЛБ 8а.б:40-46)	38 888	-	(10 533)	-	(28 355)	-
Оценочные обязательства - всего (стр. 1540)	117 702	159 996	(55 604)	(3 629)	30 640	249 105
в том числе:						
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 414243 ЛБ	-	-	-	-	267	267
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 8АБ ЛБ	-	-	-	-	1 458	1 458
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 45 ЛБ	-	-	-	-	280	280
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обслуж.ж/д 46 ЛБ	-	-	-	-	280	280
Резерв по неисп. в срок обязат.(ДДУ ЛБ 8а.б:40-46)	-	-	-	-	28 355	28 355
Резерв по предстоящим расходам ЛБ 8 а. б	65 052	-	-	-	-	65 052
Резерв по судебным разбирательствам	46 578	115 922	(42 949)	(3 629)	-	115 922
Резерв по судебным разбирательствам	-	25 774	-	-	-	25 774
Резервы предстоящих отпусков	6 072	11 522	(12 655)	-	-	4 939
Резерв на выплату вознаграждений по итогам работы	-	6 778	-	-	-	6 778

6.1.4.2 Кредиторская задолженность

Общество не имеет кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок более 12 месяцев после отчетной даты.

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2017г. увеличился более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным показателем по состоянию на 31.12.2016г. и составил 4 621 160 тыс. руб.

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

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2015г.	на 31.12.2016г.	на 31.12.2017г.
Расчеты по инвестиционным договорам	618 806	487 323	462 766
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	191 758	147 589	232 918

Расчеты по аренде земли	19 216	28 971	35 963
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	40 911	6 271	11 755
Расчеты с прочими кредиторами	6 323	13 592	10 703
Расчеты по налогам и взносам	384 846	2 195	4 479
Итого	1 261 860	685 941	758 584

6.2 Комментарии к Отчету о финансовых результатах

6.2.1 Выручка

Выручка от продажи продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг за 2017г снизилась более чем в 29 раз по сравнению с аналогичным показателем за 2016г (2 335 144 тыс. руб.) и составила 78 518 тыс. руб.

Уменьшение выручки в отчетном периоде связано с отсутствием в 2017г выручки от оказания услуг застройщика (в том числе экономии) и снижением объема выручки от оказания услуг технического заказчика.

Вид дохода	Показатель за 2016г., тыс. руб.	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Выручка от оказания услуг технического заказчика	42 729	15 185	(27 544)	(64%)
Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве	1 599 817	-	(1 599 817)	(100%)
Доходы в виде суммы экономии при реализации инвестиционного проекта (экономия застройщика)	692 584	-	(692 584)	(100%)
Выручка от реализации объектов недвижимости	-	63 143	63 143	100%
Выручка от оказания прочих услуг	14	190	176	1257%
Итого	2 335 144	78 518	(2 256 626)	(97%)

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2017г. учтена стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах и права собственности на которые по состоянию на 31.12.2017г. зарегистрированы покупателями в установленном законом порядке.

Себестоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями на основании предварительных договоров купли-продажи недвижимости и судебных решений, вступивших в законную силу, но по состоянию на 31.12.2017г. права собственности покупателей таких объектов не зарегистрированы в установленном законом порядке, отражена по строке 1215 «Готовая продукция отгруженная» Бухгалтерского баланса и составила 38 515 тыс. руб. Выручка (авансы полученные на 31.12.17) по таким операциям составляет 77 014 тыс. руб. и будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности к покупателям.

В 2016г вышеуказанные факты в хозяйственной жизни Общества отсутствуют.

В период после отчетной даты и до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности вступили в законную силу судебные решения (вынесенные судебными органами до 31.12.2017г.) о признании права собственности покупателей на объекты недвижимости, реализуемые

Обществом по предварительным договорам купли-продажи, договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи. Выручка (авансы полученные на 31.12.2017г.) по таким операциям составляет 252 879 тыс. руб. и будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности к покупателям. Себестоимость вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 31.12.2017г. составляет 94 628 тыс. руб. и отражена в бухгалтерском балансе по строке 1213 «Готовая продукция». На дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к покупателям себестоимость вышеуказанных объектов недвижимости будет списана в расходы по обычным видам деятельности.

6.2.2 Себестоимость продаж. Коммерческие и управленические расходы.

В целом затраты на производство и продажу в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 14% и составили 284 039 тыс. руб. При этом, себестоимость продаж снизилась на 48%, а управленические и коммерческие расходы увеличились на 25% и 85% соответственно.

Наименование	Показатель за 2016г.	Показатель за 2017г.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Себестоимость продаж	82 659	43 302	(39 357)	(48)
Управленические расходы	109 063	136 209	27 146	25
Коммерческие расходы	56 428	104 528	48 100	85
Итого	248 150	284 039	35 889	14

Себестоимость продаж за 2017г. снизилась более чем в 1,9 раза по сравнению с аналогичным показателем за 2016г. и составила 43 302 тыс. руб., что обусловлено снижением объема выручки от продаж в 2017г.

Себестоимость продаж	Показатель за 2016г., тыс. руб.	Показатель за 2017г., тыс. руб.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-	27 230	27 230	100%
Себестоимость услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве	40 742	-	(40 742)	(100%)
Убыток застройщика от реализации инвестиционного проекта (перерасход)	639	-	(639)	(100%)
Себестоимость услуг технического заказчика	41 278	15 853	(25 425)	(62%)
Себестоимость прочих услуг	-	219	219	100%
Итого	82 659	43 302	(39 357)	(48%)

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат:

Наименование показателя	за 2016г.	за 2017г.	Абсолютное изменение, тыс. руб.	Относительное изменение, %
Материальные затраты	3 018	4 779	1 761	58%
Расходы на оплату труда	91 534	89 262	-2 272	-2%
Отчисления на социальные нужды	19 690	22 057	2 367	12%
Амортизация	1 632	1 625	-7	0%
Прочие затраты, в т.ч.:	132 276	166 316	34 040	26%
- себестоимость объектов недвижимости	-	27 230	27 230	100%
- себестоимость услуг заказчика	30 279	14 150	-16 129	-53%
- затраты по услугам застройщика, объект долевого строительства: многоэтажный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 1Б, корп. 16А, 39Б	33 683	-	-33 683	-100%
- затраты по услугам застройщика, объект долевого строительства: многоэтажный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2В, корп. 8 а, б	7 059	-	-7 059	-100%
- услуги агентств по привлечению третьих лиц к заключению договоров участия в долевом строительстве	28 992	27 842	-1 150	-4%
- страхование гражданской ответственности застройщика	13 230	-	-13 230	-100%
- расходы на рекламу	1 122	60 939	59 817	5331%
- услуги по реализации инвестиционных проектов	-	7 832	7 832	100%
- добровольное личное страхование, предусматривающее оплату страховщиками медицинских расходов	1 401	1 140	-261	-19%
- консультационно-информационные услуги	1 037	3 097	2 060	199%
- маркетинговые исследования	-	1 175	1 175	100%
- расходные материалы и услуги по обслуживанию вычислительной и оргтехники	1 396	2 164	768	55%
- содержание и ремонт офиса	1 124	7 702	6 578	585%
- услуги по осуществлению прав и обязанностей единоличного исполнительного органа	5 085	3 198	-1 887	-37%
- услуги охраны	1 354	979	-375	-28%
- содержание офиса продаж	-	1 391	1 391	100%
- услуги нотариуса	151	1 684	1 533	1015%
- услуги оценщиков	490	925	435	89%
- аудиторские услуги	457	490	33	7%
- прочие	5 416	4 378	-1 038	-19%
Итого по элементам	248 150	284 039	35 889	14%

6.2.3 Прочие доходы и расходы

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

Наименование	Показатель за 2016г., тыс. руб.	Показатель за 2017г., тыс. руб.
Проценты к получению	252 375	241 536

Прочие доходы	189 117	143 295
в том числе:		
курсовые разницы	98 223	24 558
возмещение убытков	0	30 958
прочие доходы	110	31
восстановление оценочных резервов	9 634	
стрижение кредиторской задолженности	78 794	33
штрафы, пени и неустойки к получению	2 356	87 715
Прочие расходы	172 204	141 398
в том числе:		
возмещение судебных расходов	5 159	3 027
компенсация стоимости имущества третьих лиц	0	3 753
расходы на проведение инициативного аудита	0	2 658
прочее	4 834	7 713
текущие расходы по содержанию объектов строительства после передачи их инвесторам/участникам долевого строительства (в том числе: арендная плата за землю и пр.)	54 402	3 094
расходы на уплату госпошлины	805	1 532
расходы на услуги банков	386	361
отчисления в оценочные резервы	0	2 364
отчисления в резерв по сомнительным долгам	0	1 467
отчисления в резерв по судебным разбирательствам	46 579	112 335
отчисления в резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	0	939
Отступное взамен исполнения обязательства по оплате неустойки участникам долевого строительства за задержку передачи объекта	59 983	0
штрафы, пени и неустойки к уплате	56	2 155

6.2.4 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

По результатам деятельности в 2017г. Общество сформировало чистую прибыль в размере 27 405 тыс. руб. По результатам деятельности за 2016г. чистая прибыль составила 1 893 148 тыс. руб.

Информация о движении обыкновенных акций Общества в 2016-2017гг.

Дата	Размещение (количество дополнительных акций, оплаченных имуществом)	Выкуп (приобретение) (количество выкупленных приобретенных) акций у акционеров	Обыкновенные акции находящиеся в обращении (количество)
01.01.2016	-	-	246 438
01.08.2016	95 977	-	342 415
31.12.2016	-	-	342 415
31.12.2017	-	-	342 415

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в 2016г: $(246\ 438*7 + 342\ 415*5)/12 = 286\ 428$ (шт.)

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в 2017г: $342\ 415*12/12 = 342\ 415$ (шт.)

Базовая прибыль на акцию, рассчитываемая как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций составила:

по итогам 2016г. - $1\ 893\ 148 / 286\ 428 = 6,7$ (тыс. руб.) или 6 609 руб.51коп.;

по итогам 2017г. – $27\ 405 / 342\ 415 = 0,08$ (тыс. руб.) или 80 руб.03 коп.

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением такого количества акций. Поэтому величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2016г. и 2017г.

6.3 Комментарии к Отчету о движении денежных средств

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

Величина денежных потоков в иностранной валюте перечисляется 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;

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

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 авансов выданных и полученных;

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

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

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

В отчете о движении денежных средств перечисленные суммы премий страховым компаниям (за исключением премий по договорам добровольного медицинского страхования), а также перечисленные денежные средства банку в связи с оплатой услуг по расчетно-кассовому обслуживанию и иные банковские комиссии отражены в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги.

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

Показатель	за 2017г., тыс. руб.	за 2016г., тыс. руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам	185 601	247 875
Поступление обеспечений исполнения обязательств	103 887	-
Прочие поступления	2 385	2 386
Итого	291 873	250 261

*Обществом была произведена ретроспективная корректировка показателей отчета о движении денежных средств за 2016 год полученных процентов за пользование заемов:

- строка 4119 «прочие поступления» уменьшена на 3 200 тыс. руб.;

- строка 4214 «поступление дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» увеличена на 3 200 тыс. руб.

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

Показатель	за 2017г., тыс. руб.	за 2016г., тыс. руб.
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	2 331	813
Платежи по налогам и сборам	9 774	93 710
Прочие выплаты	20 582	14 031
Платежи по возврату обеспечений исполнения обязательств	-	44 171
Выплата отступных, неустоек и судебных расходов на основании решений судов участникам долевого строительства	11 653	32 208
Выплаты по исполнительным листам, выданным на основании решений судов	32 541	-
Итого	76 881	184 933

*Обществом была произведена ретроспективная корректировка показателей отчета о движении денежных средств за 2016 год в связи с изменением учетной политики в части отражения платы за банковские услуги:

- строка 4129 «прочие платежи» уменьшена на 384 тыс. руб.;

- строка 4221 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» увеличена на 384 тыс. руб.

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

Средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов, учитываемых за балансом по состоянию на 31.12.2017г. составляют 183 630 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2016г. – 0 руб. Поступление денежных средств на банковские счета Общества по вышеуказанным аккредитивам осуществляется после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве.

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

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

Информация об отложенных налоговых активах (тыс. руб.)

Отложенные налоговые активы	на 31.12.2017г.	на 31.12.2016г.
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	188	-
Оценочные обязательства	36 498	23 882
Резервы сомнительных долгов	2 390	2 097
Товары отгруженные	14 988	-
Резерв под обесценение финансовых вложений	13	-
Итого	54 077	25 979

Информация об отложенных налоговых обязательствах (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства	на 31.12.2017г.	на 31.12.2016г.
Нематериальные активы	13	20
Основные средства	383	225
Оценочные обязательства	-	240
Товары отгруженные	7 033	-
Итого	7 429	485

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

№ строки Отчета о финансовых результатах	Наименование показателя	за 2017г., тыс. руб.	за 2016г., тыс. руб.
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	37 912	2 356 282
	Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(7 582)	(471 256)
2421	Постоянные налоговые обязательства (активы)	(2 885)	8 126
	в том числе:		
	сумма постоянного налогового обязательства по экономии застройщика, полученной в результате реализации инвестиционных проектов	-	(26 030)
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на выплаты социального характера	(459)	(240)
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на оплату штрафов, пени	(431)	(11)
	сумма постоянного налогового обязательства по прочим расходам	(79)	(71)
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам прошлых периодов	-	(610)
	сумма постоянного налогового обязательства по выплате компенсаций стоимости имущества третьих лиц	(820)	-
	сумма постоянного налогового обязательства по расходам на инициативный аудит	(672)	-
	сумма постоянного обязательства по себестоимости реализованных объектов недвижимости	(424)	-

	сумма постоянного налогового актива по расходам на создание объектов недвижимости после начала их передачи участникам долевого строительства		35 088
2450	Изменение отложенных налоговых активов	(28 338)	(7 050)
	Изменения отложенных налоговых активов, возникших в связи с созданием и использованием оценочных резервов	(13 348)	(6 815)
	Изменения отложенных налоговых активов по доходам от реализации объектов недвижимости	(14 990)	
2430	Изменения прочих отложенных налоговых активов	-	(235)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	7 183	57
	Изменение отложенных налоговых обязательств по амортизации основных средств	199	42
	Изменение отложенных налоговых обязательств по себестоимости реализованных объектов недвижимости	6 979	-
	Изменение прочих налоговых обязательств	5	15
2410	Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	158 109	2 350 620
2460	Текущий налог на прибыль	(31 622)	(470 124)
	Прочее	(40)	(4)

8. Расшифровка забалансовых статей учета

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

Арендованные основные средства	на 31.12.2016г., тыс. руб.	на 31.12.2017г., тыс. руб.
Автомобиль Фольксваген Гольф Плюс (VIN: WVVZZZ1KZ8W518344) госномер K403УМ177 (аренда)	-	450
Автомобиль NissanPatrol 750Li xDrive (VIN: JN1TANY62U0060348) госномер T471РО 777	3147	-
Итого	3 147	450

8.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая стоимость (в тыс. руб.) на 31.12.2016 г.	Кадастровая стоимость (в тыс. руб.) на 31.12.2017 г.
Департамент городского имущества г. Москвы в том числе:	6 186 597	6 224 946
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	351	351
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	279 737	279 737
Зем. уч., 5422и14 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. Чуботовская	1 835 954	1 835 954
Зем. уч., 7322кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:10892, Москва, р-н Левобережный, мкр.1Б, корп.21	327 646	327 646

Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	36 696	36 696
Зем. уч., 9313кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12735, Москва, р-н Левобережный,мкр.2В,корп.8а,б	478 336	478 336
Зем. уч.,32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ,мкр.2Г,корп.17,18,19	1 874 455	1 874 455
Зем. уч.,5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ,мкр.1А,корп.16 Б	217 124	217 124
Зем. уч.,5404кв.м, кадастр. № 77:09:0001009, Москва, р-н Левобережный,мкр.2,корп.28	300 848	-
Зем. уч.,5416кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:14760, Москва, р-н Левобережный,мкр.2,корп.28	-	296 989
Зем. уч.14489кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А,к.41-42-43,45,46	746 701	746 701
Зем. уч.2640 кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11881, Москва, р-н Левобережный, мкр.1А,к.12А(гараж)	-	42 208
ЖСК "Академический" в том числе :	631 136	631 136
Зем. уч.,0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	631 136	631 136
Итого	6 817 733	6 856 082

8.3 Обеспечения обязательств и платежей полученные.

По состоянию на 31.12.2017г.

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

По состоянию на 31.12.2016г.

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

ООО "Коммерческий банк "Международны й строительный банк"	Банковская гарантия № БГ 345/2016 от 28.06.2016г.	30.06.2016г. - 01.11.2017г.	9 755	ООО "Тридика"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № БОРЧ/ПИР на выполнение функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ по разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения положительного заключения Мосгорэкспертизы по объекту "многофункциональный жилой комплекс" по адресу: г. Москва, ЗАО, пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовской от 28.06.2016г.
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-01 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	11 067	АО "Мосфундаментстро й"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к45/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 45 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-02 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	11 067	АО "Мосфундаментстро й"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к46/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 46 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-03 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	14 770	АО "Мосфундаментстро й"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к41-42-43/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 41-42-43 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-04 от 15.09.2016г.	15.09.2016г. - 31.12.2017г.	44 170	АО "Мосфундаментстро й"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к8А8Б/ВЖК от 18.07.2013г. на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого комплекса с подземной автостоянкой в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
АО Банк "Северный морской пункт"	Банковская гарантия № 42- 2016/БГ-05 от 28.11.2016г.	28.11.2016г. - 31.12.2017г.	26 951	АО "Мосфундаментстро й"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к16А39Б-СМР от 31.01.2014г. на выполнение работ по выборке фундаментов после сноса зданий и строительству жилого дома с подземной автостоянкой 16А39Б в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Совкомбанк"	Банковская гарантия № 65828 от 26.07.2016г.	26.07.2016г. - 31.08.2017г.	3 859	ОАО "МОСПРОЕКТ-4"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору № ВС35/ПИР на выполнение функций генерального проектировщика по разработке проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ по разработке тендерной документации (включая сводный сметный расчет, объектные и локальные сметы на строительство объекта) и ее согласованию в объеме, необходимом для получения

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

По состоянию на 31.12.2015г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "Банк ВТБ"	Банковская гарантия № IGR14/MSHD/5266 от 30.09.2015г.	30.09.2015г. - 28.09.2016г.	14 770	АО "Мосфундаментстрой"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к41-42-43/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 41-42-43 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Банк ВТБ"	Банковская гарантия № IGR15/MSHD/5161 от 10.09.2015г.	10.09.2015г. - 10.09.2016г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А-к45/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного

					жилого дома 45 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ПАО "Банк ВТБ"	Банковская гарантия № IGR15/MSHD/5162 от 10.09.2015г.	10.09.2015г. - 10.09.2016г.	11 067	АО "Мосфундаментстрой"	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № ЛБ2А- к46/ЖД от 05.07.2013г на выполнение работ по строительству многоэтажного жилого дома 46 в микрорайоне 2А Левобережный города Москвы
ИТОГО			36 904		

8.4 Обеспечения обязательств и платежей выданные.

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоймость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001- 021/00031/1107 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Б.Спасская ул., вл. 35- 37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:4004	2 491 100	передано в залог имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
			Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, Люсиновская ул., вл. 27, стр. 1. Кадастровый номер:77:01:0006012:37 27	4	
			Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, р-н Таганский. Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2.3 и вл.6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1842	1 128 000	
			Земельный участок расположенный по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:3151	461 600	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г.Москва, пер. Хвостов 2-й, вл. 8, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0002008:1033	10	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г.Москва,Б.Спасская ул., вл. 35-37. Кадастровый номер: 77:01:0003042:1097	10	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г.Москва,	6	

			Люсиновская ул., вл. 27. стр. 1. Кадастровый номер: 77:01:0006012:10 19	
			Нежилое здание расположенное по адресу: г. Москва, р-н Таганский. Серебрянический пер.. вл. 4/3, стр. 2.3 и вл. 6/5, стр. 2. Кадастровый номер: 77:01:0001020:1012	10
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001- 021/00031/1111 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, пересечение Боровского шоссе и ул. Чуботовской. Кадастровый номер: 77:07:0015005:29701 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-07- 000886 от 21.07.2015г.)	1 769 000
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке) №001- 021/00031/1108 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, пер. Костомаровский, вл.15. Кадастровый номер: 77:01:0003002:1498 (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-01- 000192 от 23.04.2013г.)	348 300
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1959. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01- 000895 от 13.08.2015г.)	750 226
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11 Кадастровый номер: 77:01:0001020:1952. (Договор аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-01- 000895 от 13.08.2015г.)	15 774
			Права аренды земельного участка расположенного по	17 400

			адресу: г. Москва. ул.Смолная.корп.29 (вл.59). Кадастровый номер: 77:09:0001006:11523. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09- 000723 от 13.10.2014г.)	
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный мкр. 1А, корп.16Б. Кадастровый номер: 77:09:0001003:2304. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09- 000906 от 13.09.2015г.)	93 500
			Права аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, район Левобережный, мкр. 1А, корп.12А. Кадастровый номер: 77:09:0001006:11881. (Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09- 000859 от 08.06.2015г.)	3 900
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор поручительства №0001- 021/00031/0106 от 28.09.2017г.	с 28.09.2017г и до 20.07.2025г.		7 725 991
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001- 021/00031/0909 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001- 021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281020077040000 2 от 08.09.2017г.	принятие Обществом обязательств солидарно отвечать с ООО "СТМ" перед ПАО БАНК УРАЛСИБ" за исполнение ООО "СТМ" всех обязательств по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.
ПАО "БАНК "УРАЛСИБ"	Договор №0001- 021/00031/0910 залога прав по договору об открытии залогового счета от 18.09.2017г.	с 28.09.2017г и до полного исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001- 021/00031 об открытии Кредитной	Права по Договору об открытии залогового счета №4070281090077040000 1 от 08.09.2017г.	в обеспечение исполнения обязательств ООО "СТМ" по Договору №0001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.

	линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г.		
Итого			14 804 831

Обеспечения обязательств и платежей выданных по состоянию на 31.12.16г. и на 31.12.2015г у Общества отсутствуют.

Земельные участки и права аренды земельных участков находятся в залоге по договору №00001-021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от 20.07.2017г., заключенному между ООО "СТМ" и ПАО "БАНК УРАЛСИБ", который не связан непосредственно со строительством объектов недвижимости на данных участках.

Строительство на земельных участках не начато, разрешения на строительство на дату подписания отчетности не получены (находятся в процессе получения), кроме указанных в п.11 События после отчетной даты настоящих Пояснений.

Согласно п.2. ст. 3 "Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости" Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в том числе, если имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

После получения разрешений на строительство и наличия вышеуказанных обременений, Общество имеет риск ограничения в привлечении ресурсов в соответствии с п.2 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", определить величину которого не представляется возможным на дату подписания отчетности.

9. Информация о рисках

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

В процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество подвергается следующим потенциальным рискам:

Кредитный риск

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

Риск изменения процентной ставки

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

Рыночный риск

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

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

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

10. Условные обязательства

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

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Судебная практика, сложившаяся в Российской

Федерации, 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 2017 г. в достаточной сумме с учетом указанных выше рисков.

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

У Общества имеются незавершенные досудебные споры с ИФНС № 2 по г. Москве в отношении Решения № 9 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения от 19.02.2018г (не вступившего в законную силу), вынесенного по результатам проведения выездной налоговой проверки по всем налогам за период 2013-2015гг. согласно которому Обществу предлагается уплатить недоимку по налогу на добавленную стоимость в сумме 25 941 тыс. руб., а так же пени в сумме 13 945 тыс. руб.

26 марта 2018г. Общество не согласившись с фактами изложенными в Решении №9 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения от 19.02.2018г. направило в Управление федеральной налоговой службы РФ Апелляционную жалобу на вышеуказанное решение.

Обществом не создавались резервы по расходам на уплату вышеуказанной суммы налогов и пени в связи с тем, что по мнению Общества существует высокая вероятность отмены решения ИФНС №2 по г. Москве №9 от 18.02.2018г и прекращения производства по делу.

11. События после отчетной даты

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

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

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

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

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

06.02.2018г. регистратором ООО «Реестр-РН» в реестр владельцев именных ценных бумаг Общества внесена запись о конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной

стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб.00 коп.

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

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

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

01 февраля 2018г. Обществом получено Разрешение №77-141000-016338-2018 на строительство многоэтажного жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Москва, ЦАО, район Красносельский, ул. Большая Спасская, вл.35-37 сроком действия до 22.08.2019г.

05 февраля 2018г. Обществом получено Разрешение №77-224000-016354-2018 на строительство жилого дома с подземной парковкой по адресу: г. Москва, ЦАО, район Якиманка, 2-й Хвостов пер., вл.8, стр.2 сроком действия до 31.12.2018г.

03 апреля 2018г Обществом получено Разрешение №77-202000-016732-2018 на строительство жилого дома с местами для хранения автомобилей по адресу: г. Москва, Серебрянический пер., д.6, корп.1,2,3 и 4 сроком действия до 03.07.2018г.

03 апреля 2018г Обществом получено Разрешение №77-202000-016733-2018 на строительство апартаментов с местами для хранения автомобилей по адресу: г. Москва, ЦАО, район Таганский, Серебряническая наб., вл.7-11 сроком действия до 03.07.2018г.

02 марта 2018г. между ПАО «БАНК УРАЛСИБ», ООО «СТМ» и Обществом заключено Соглашение о переводе долга по Договору № 0001021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от «20» июля 2017г. (далее – Кредитный договор), согласно которому Общество принимает все права и обязанности ООО «СТМ» по Кредитному договору в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту заключения Соглашения, в том числе сумма задолженности по основному долгу в размере 7 469 664 тыс. руб. и сумма процентов за пользование кредитом в размере 171 599 тыс. руб.

Цена перевода долга составляет 7 641 264 тыс. руб., которую согласно условий Соглашения ООО «СТМ» обязано оплатить в срок не ранее 15.09.2022г. и не позднее 20.09.2022г.

Согласно Договору № 0001021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от «20» июля 2017г. Банк открывает заемщику Кредитную линию с установлением лимита в размере 7 500 000 000,00 руб. Срок действия кредитной линии до 20.07.2022г.

Возврат кредита осуществляется ежеквартально (начиная с первого квартала 2019г) равными долями от суммы общей задолженности по основному долгу. При этом, платеж за третий квартал 2022 года должен быть осуществлен не позднее даты окончания срока действия кредитной линии.

В обеспечение исполнения обязательств Обществом по Договору № 0001021/00031 об открытии Кредитной линии с лимитом выдачи от «20» июля 2017г. ООО «СТМ» предоставлены в залог ПАО «БАНК УРАЛСИБ» акции Общества согласно Договору «залога акций, которые будут приобретены в будущем» №0001-021/00031/0405 от «20» июля 2017г., заключенному между ООО «СТМ» и ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

12. Государственная помощь

В 2017 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

13. Раскрытие информации по перевыпуску бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017г.

Обществом 02.04.2018г. была выпущена годовая бухгалтерская отчетность за 2017г. и представлена в ИФНС №2 по г. Москве и Московский Центральный окружной отдел государственной статистики.

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность и перевыпущена Обществом в связи с внесением в Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017г. дополнительной и уточняющей информации к годовой бухгалтерской отчетности за 2017г.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Б.М. Чистяков

И.В. Крысанова

«13 » апреля 2018г.

Пришито, пронумеровано,

скреплено подпись и печатью **61**

(члены совета директоров) лист

