

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности

Акционерного общества «Московский
городской центр продажи недвижимости»
по итогам деятельности за 2016 год

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит»

141002, Московская обл., г. Мытищи, ул. Станционная, д.3, корп.1, оф.18

ОГРН 1075029009549, ИНН/КПП 5029106030/502901001

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» (далее – АО «Центр-Инвест», ОГРН 1107746890987, 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 4, стр. 1), состоящей из:

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2016 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2016 год
 - отчета о движении денежных средств за 2016 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «Центр-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному 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 нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

1. Мы обращаем внимание на пункты 4.8 «Доходы и расходы» и 5.2.1 «Выручка» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором 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 4.12 «Отражение операций по переуступке права требования» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация, что право (требование) к застройщику, приобретенное для дальнейшей перепродажи с целью получения дохода учитывается согласно критериям, указанным в п. п. 2, 3 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н, с отражением расчетов в составе бухгалтерского баланса по строкам дебиторской и кредиторской задолженности, а доходов и расходов по данным операциям в составе отчета о финансовых операциях по строкам прочие доходы и прочие расходы. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

3. Мы обращаем внимание на пункт 11 «Информация о существенных фактах и событиях после отчетной даты» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указана информация о проведении конкурса на право заключения Договора купли-продажи 100% обыкновенных именных акций Акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости», принадлежащих АО «Мосинжпроект». Решением конкурсной комиссии победителем конкурса признано ООО «Ривьера» (ИНН 7719780320). На 30.06.2017 года передача акций Общества новому акционеру ООО «Ривьера» не произведена. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, был проведен другим аудитором, который выразил не модифицированное мнение в отношении данной отчетности 31 марта 2016 года.

Ответственность руководства аудируемого лица 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.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие

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

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

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

Руководитель аудиторской организации



А.А. Зубарев

Аудиторская организация:

общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит»,

ОГРН 1075029009549,

141002, Московская обл., г. Мытищи, ул. Станционная, д. 3, корп.1, оф.18,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 10706018297

«30» июня 2017 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды	
		0710001	
		31	12 2016
Дата (число, месяц, год)			
Форма по ОКУД			
по ОКПО	49880225		
ИНН	7702745198		
по ОКВЭД	68.10		
по ОКФС / ОКФС	12267 13		
по ОКЕИ	384		
Идентификационный номер налогоплательщика			
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации		
Единица измерения:	в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)	129090, Москва г, Гиляровского ул, дом № 4, корпус 1		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1.1	Нематериальные активы	1110	215	402	720
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1.1	Основные средства	1150	9 259	8 822	9 794
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6	Отложенные налоговые активы	1180	26 237	18 929	4 114
5.1.1	Прочие внеоборотные активы	1190	77	121	198
	Итого по разделу I	1100	35 788	28 274	14 827
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.1.2	Запасы	1210	7 378 373	5 621 726	6 304 213
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	1211	6 280 546	5 464 283	6 229 310
	в том числе: по Объектам долевого строительства	12111	-	2 172 745	3 463 372
	Затраты в незавершенном производстве	1212	98 009	74 851	53 504
	Готовая продукция	1213	999 816	82 587	21 370
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1214	3	6	29
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	101 310	283 416	628 722
5.1.3	Дебиторская задолженность	1230	1 151 835	636 373	2 548 011
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1231	11 866	45 203	743
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1232	822 368	348 248	775 682
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1233	45 751	35	158
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1234	271 850	242 888	1 771 427
5.1.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	17 786	66	10 180
5.1.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 667 866	3 329 479	1 278 426
5.1.6	Прочие оборотные активы	1260	388	156	205
	Итого по разделу II	1200	11 317 537	9 871 216	10 789 757
	БАЛАНС	1600	11 353 325	9 899 490	10 784 583

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
5.1.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	34 242	24 644	24 644
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
5.1.7	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	-	-
5.1.7	Резервный капитал	1360	1 712	1 232	1 232
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 005 042	4 121 480	222 932
	Итого по разделу III	1300	8 858 880	4 147 356	248 808
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
6	Отложенные налоговые обязательства	1420	743	427	180
5.1.8	Оценочные обязательства	1430	67 089	86 162	49 265
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	67 832	86 590	49 445
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	966 446
5.1.9	Кредиторская задолженность	1520	2 308 910	5 518 550	9 512 346
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1521	2 559	3 856 188	8 111 251
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	410 865	400 482	950 502
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1523	1 211 787	29	703
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	1524	-	-	6 874
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1525	683 899	1 261 860	443 015
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.1.8	Оценочные обязательства	1540	117 702	146 985	7 538
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 426 613	6 665 545	10 486 330
	БАЛАНС	1700	11 353 325	9 899 490	10 784 583

Управляющий
директорТолубаев Андрей
Анатольевич

(электронная подпись)

по доверенности № 26/17 от
23 июня 2017 г. выданной
генеральным директором АО
"УЗЗ" - управляющей
организации АО "Центр-
Инвест" Суниевым А.А.

30 июня 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"	ИНН	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	7702745198		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПОФ / ОКФС	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКЕИ	12267	13	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
5.2.1	Выручка	2110	2 335 144	5 362 174
5.2.2	Себестоимость продаж	2120	(82 659)	(393 940)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 252 485	4 968 234
5.2.2	Коммерческие расходы	2210	(56 429)	(170 258)
5.2.2	Управленческие расходы	2220	(109 062)	(76 730)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 086 994	4 721 246
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.2.3	Проценты к получению	2320	252 375	200 522
	Проценты к уплате	2330	-	(31 224)
5.2.3	Прочие доходы	2340	152 863	1 942 292
5.2.3	Прочие расходы	2350	(147 331)	(1 955 785)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 344 901	4 877 051
6	Текущий налог на прибыль	2410	(467 848)	(992 702)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	8 126	(2 724)
6	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(315)	(247)
6	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 308	14 814
	Прочее	2460	(4)	(368)
6	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 884 042	3 898 548

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	-	5 723
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 884 042	3 904 271
5.1.7	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	7	16
5.1.7	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	7	16

Управляющий
директор



30 июня 2017 г.

по доверенности № 26/17 от 23
июня 2017 г. выданной
генеральным директором АО
"УЗЗ" - управляющей организации
АО "Центр-Инвест" Суниевым А.А.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды	
0710003	
31	12
2016	
49880225	
7702745198	
68.10	
12267	13
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "Московский городской центр продажи

Организация недвижимости"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества

/ Российской Федерации

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показатели	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	24 644	-	-	1 232	222 932	248 808
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 898 548	3 898 548
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
3217	-	-	-	-	-	-	-
3220	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г.	3200	24 644	-	-	1 232	4 121 480	4 147 356
Увеличение капитала - всего:	3310	9 598	-	2 817 885	-	1 884 042	4 711 525
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 884 042	1 884 042
пересценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	9 598	-	2 817 885	X	X	2 827 483
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
пересценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3325	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3326	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3327	X	X	X	X	-	-
дивиденды	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3340	X	X	X	480	(480)	X
Изменение резервного капитала	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	34 242	-	2 817 885	1 712	6 005 042	8 858 881

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				На 31 декабря 2015 г.
до корректировок	3400	266 181	3 909 478	4 175 659
корректировка в связи с:	3410	-	-	-
изменением учетной политики	3420	(17 373)	(10 930)	(28 303)
исправлением ошибок	3500	248 808	3 898 548	4 147 356
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	234 582	3 909 478	4 144 060
корректировка в связи с:	3411	-	-	-
изменением учетной политики	3421	(11 650)	(10 930)	(22 580)
исправлением ошибок	3501	222 932	3 898 548	4 121 480
после корректировок				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-
изменением учетной политики	3422	(5 723)	-	(5 723)
исправлением ошибок	3502	(5 723)	-	(5 723)
после корректировок				

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Акционерное общество "Московский городской центр продажи недвижимости"		Форма по ОКУД	0710004		
Организация		по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	49880225		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	7702745198		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Собственность субъектов Российской Федерации	по ОКФС	68.10		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	13	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 933 896	6 811 841
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 325 405	1 860 936
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	37	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	219 993	2 994 810
от продажи прав по договору соинвестирования	4115	135 000	1 610 000
прочие поступления	4119	253 461	346 095
Платежи - всего	4120	(2 577 809)	(3 741 526)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 317 180)	(2 879 453)
в связи с оплатой труда работников	4122	(188 316)	(172 807)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(42 455)
налога на прибыль организаций	4124	(886 996)	(610 611)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(185 317)	(36 200)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(643 913)	3 070 315
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	488 000	11 644
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	11 644
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(505 700)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(505 700)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(17 700)	11 644

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	-	(1 030 906)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	(6 874)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 024 032)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(1 030 906)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(661 613)	2 051 053
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 329 479	1 278 426
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 667 866	3 329 479
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий
директор



**Толубаев Андрей
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

30 июня 2017 г.

по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г. выданной
генеральным директором АО "УЭЗ" - управляющей
организации АО "Центр-Инвест" Суниевым А.А.

**Акционерное общество
«Московский городской центр продажи
недвижимости »**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету
о финансовых результатах
за 2016 год**

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	4
1.1 Территориально обособленные подразделения	4
1.2 Основные виды деятельности	4
1.3 Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах	5
1.4 Сведения о составе Ревизионной комиссии Общества	5
1.5 Сведения об аудиторе Общества	5
1.6 Информация о численности персонала	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИЯХ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ФОРМИРОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	6
4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	6
4.1 Основные средства	6
4.2 Нематериальные активы	6
4.3 Сырье и материалы	7
4.4 Незавершенное производство	7
4.5 Готовая продукция	7
4.6 Финансовые вложения	7
4.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	8
4.8 Доходы и расходы	8
4.9 Оценочные обязательства	10
4.9.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	10
4.9.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)	11
4.10 Оценочные резервы	12
4.10.1 Резервы по сомнительным долгам	12
4.10.2 Резерв под судебные разбирательства с высокими рисками негативного исхода	12
4.11 Расчеты по налогу на прибыль	13
4.12 Отражение операций по переуступке права требования	13
4.13 Дебиторская и кредиторская задолженность	14
5. РАСШИФРОВКИ И КОММЕНТАРИИ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	15
5.1 КОММЕНТАРИЙ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ	15
5.1.1 Внеоборотные активы	15
5.1.2 Оборотные активы. Запасы	15
5.1.3 Дебиторская задолженность	16
5.1.4 Финансовые вложения	17
5.1.5 Денежные средства и эквиваленты	18
5.1.6 Прочие оборотные	18
5.1.7 Капитал и резервы	18
5.1.8 Долгосрочные и краткосрочные обязательства	19
5.1.9 Кредиторская задолженность	20
5.2 КОММЕНТАРИЙ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	21
5.2.1 Выручка	21
5.2.2 Себестоимость продаж. Коммерческие и управленческие расходы	23
5.2.3 Прочие доходы и расходы	24
5.3 КОММЕНТАРИЙ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	27
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОСТОЯННЫХ И ВРЕМЕННЫХ РАЗНИЦАХ	27
6.1 Налог на прибыль	27
7. РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА	29

7.1	ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВАХ (за исключением земельных участков).....	29
7.2	ИНФОРМАЦИЯ ОБ АРЕНДОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	29
7.3	ИНФОРМАЦИЯ О БЛАНКАХ СТРОГОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	30
7.4	ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ, ПОЛУЧЕННЫЕ.....	30
8.	РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ПЕРЕВЫПУСКУ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016) И ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ И СРАВНИТЕЛЬНЫХ ДАННЫХ ЗА 2015 И 2014 ГОДЫ.....	30
9.	ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВЫХ РИСКАХ	40
10.	НАЛОГОВЫЕ РИСКИ	41
11.	ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТАХ И СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	42
12.	ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦАХ	42

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество.

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

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

Дата государственной регистрации: 01.11.2010 г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198

КПП: 770201001

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

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2016 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах с целью выплаты дивидендов собственнику предприятия

За 2016 год АО «Центр-Инвест» перечислено налогов, сборов и страховых взносов в сумме 1 034 375 тыс. рублей, в том числе в городской бюджет в сумме 799 775 тыс. рублей.

Сегментарная отчетность не представляется в связи с отсутствием публичных эмиссионных бумаг.

1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Общество не имеет в своем составе территориально обособленных структурных подразделений

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности в 2016 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, освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса и комплексного освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса;
- осуществление функций застройщика при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- выполнение функций застройщика и (или) технического заказчика в рамках градостроительной деятельности;
- купля-продажа собственного недвижимого имущества;

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.3 Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества: управляющая компания – АО «Управление экспериментальной застройки микрорайонов».

Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Центр-Инвест» управляющей организации от 23.07.2014 г.

Генеральный директор управляющей организации Суниев Альберт Альфатович.

Конечным бенефициаром является Правительство г. Москвы

1.4 Сведения о составе Ревизионной комиссии Общества

1. Кушатинова 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 персонала

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составляет 80 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2015 год – 76 человек.

2. Сведения об акциях

Единственный акционер Общества: АО «Мосинжпроект».

Единственный акционер АО «Мосинжпроект»: г. Москва.

Уставный капитал Общества составляет 34 241 500 (Тридцать четыре миллиона двести сорок одна тысяча пятьсот) рублей. 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.

3. Применяемые организацией правила бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована организацией, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности:

- Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н;
- Положений по бухгалтерскому учету.

4. Основные положения применяемой организацией учетной политики

Учетная политика АО «Центр-Инвест» для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 57 от 31.12.2014 г.

4.1 Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб. По всем объектам ОС за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным методом.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений. Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

4.2 Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п.3 ПБУ 14/2007.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

4.3 Сырье и материалы

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10 "Материалы".

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), 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 организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество, и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

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

4.4 Незавершенное производство

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

4.5 Готовая продукция

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

В аналитическом учете движение отдельных наименований готовой продукции отражается по фактической себестоимости.

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

Остаток не реализованных объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете на счете 43 «Готовая продукция» и списываются в момент передачи объекта новому собственнику.

4.6 Финансовые вложения

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 ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет 55-3 "Депозитные счета".

4.7 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

4.8 Доходы и расходы

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- выручка по договорам на оказание услуг технического заказчика;
- выручка от оказания услуг застройщика;
- экономия денежных средств на строительство объекта (экономия застройщика);
- выручка от оказания
прочих услуг

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

Экономия/ денежных средств на строительство объекта признается доходом/расходом на дату подписания акта приема-передачи объекта с соинвестором.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается прочим доходом.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

К прямым расходам организации относятся:

- заработная плата сотрудников, осуществляющих организацию строительства и страховые взносы, начисленные на данную заработную плату;
- расходы на мебель, офисное оборудование, программное обеспечение, канцелярские товары и прочие расходы по вышеуказанным сотрудникам.

Данные расходы ежеквартально распределяются между объектами пропорционально капитальным затратам. При распределении не учитываются капитальные затраты по объектам, составляющие менее 5% от общей суммы капитальных затрат. Расходы списываются в себестоимость продаж в момент признания выручки от оказания услуг застройщика по объекту пропорционально площади переданных инвесторам объектов в отчетном периоде.

Затраты, связанные с деятельностью по оказанию услуг технического заказчика, выделяются отдельно прямым путем по сотрудникам, занятым в данной сфере и списываются в момент признания выручки.

Управленческие расходы, на конец каждого отчетного периода, в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж и классифицируются по строке «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Расходы на продажу, ежемесячно списываются на себестоимость продаж в полной сумме.

Затраты по объекту строительства включаются в стоимость этого объекта до момента передачи первого объекта инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи. Текущие затраты по содержанию объектов строительства, произведенные после начала передачи объектов соинвесторам (участникам долевого строительства), включаются в состав прочих расходов, в том числе: аренда земли, расходы управляющих компаний и т.д.

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 площади в общей площади всех объектов по контракту.

Операционный цикл строительного проекта превышает 12 месяцев и составляет в среднем 2-3 год. Накопленные затраты по незавершенному строительству включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода их реализация не предполагается.

Расходы на незавершенное строительство.

Обществом 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 застройщика, 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 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 машиноместами 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 проектной площади.

Учет незавершенного производства по объектам строительства

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, услуг Общества, выступающего в роли заказчика по инвестиционным договорам) на отчетную дату учитываются в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам на счете 20 «Основное производство» и распределяются пропорционально между объектами строительства. В составе запасов отражаются обособленно по строке 1212 «Затраты в незавершенном производстве».

4.9 Оценочные обязательства

4.9.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

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;

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц;

8,33% - доля дней отпуска за месяц, (28 дней за год -100%, 2,33 дня за месяц – 8,33 %);

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

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

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

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

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

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

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

N - количество работников на отчетную дату.

В случае если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, 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 приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

4.9.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

Организация признает оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам). Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке:

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

где p – количество лет гарантии

i – ставка дисконтирования

Сумма резерва в год = Стоимость работ по договору подряда, оборудования * 2% /

Количество лет гарантии.

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

Согласно п. 5,15,16,22 и 23 Положения по бухгалтерскому учету 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» с целью отражения наиболее достоверной денежной оценки расходов, необходимых для расчета резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание по объекту долевого строительства, величина оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств. Общество в конце отчетного года, а также при наступлении новых событий, связанных с резервом, по результатам проверки, учитывая практику реализации проектов и использования созданного резерва может применить корректирующий коэффициент (понижающий или повышающий) к сумме гарантийного резерва, оставить резерв без изменения или списать резерв полностью в установленном ПБУ 8/2010 порядке.

Корректирующий коэффициент утверждается приказом общества.

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств, принимается учетная ставка ЦБ РФ на дату расчета.

4.9.3 Оценочное обязательство по неустойке и отступным при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», Общество отражает оценочное обязательство по неустойке и отступным при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства

Общество производит расчет величины оценочного обязательства на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни и опыта организации в отношении расчета неустойки и отступных при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта по

адресам: г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, корпус 8 АБ; корпус 41-42-43; корпус 45; корпус 46

4.10 Оценочные резервы

4.10.1 Резервы по сомнительным долгам

Выявление сомнительной дебиторской задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

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

4.10.2 Резерв под судебные разбирательства с высокими рисками негативного исхода

Оценочное обязательство по судебным разбирательствам признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1 – у Общества существует обязанность;
- 2 – уменьшение экономических выгод Общества, необходимое, вероятное;
- 3 – величина может быть обоснованно оценена.

В результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, если результат анализа «скорее да, чем нет», то обязанность существует. Чтобы исполнить обязательство, экономические выгоды организации уменьшаться, то есть «скорее да, чем нет»,

что это произойдет. Величину обязательства можно обоснованно оценить, например, с учетом прошлого опыта организации, мнений экспертов и документов.

Величина оценочного обязательства - это наиболее достоверная оценка расходов необходимых непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату, определяемая на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении аналогичных обязательств, мнений экспертов.

Определение величины оценочного обязательства по судебным разбирательствам:

А) Когда есть несколько значений с разной вероятностью, Общество применяет средневзвешенную величину – сумму произведений каждого значения и его вероятности.

Величина обязательства по судебным разбирательства по средневзвешенной стоимости определяется по следующей формуле:

$ВОСВ = СПу1 * ОЭ1 + СПу2 * ОЭ2 + \dots + СПун * ОЭn$, где

СПу1 (руб.) – сумма потерь при условии 1 (например, если суд примет решение возместить только прямые потери);

СПу2 (руб.) – сумма потерь при условии 2 (например, если суд примет решение возместить прямые потери и упущенную выгоду);

СПун (руб.) – сумма потерь при условии n;

ОЭ1 (%) – оценка экспертов вероятности исхода при условии 1;

ОЭ2 (%) – оценка экспертов вероятности исхода при условии 2

ОЭn (%) – оценка экспертов вероятности исхода при условии n.

Б) Когда несколько значений и вероятность каждого одинакова, Общество применяет среднеарифметическую величину – выбор наибольшего и наименьшего значений интервала.

Величина обязательства по судебным разбирательства по среднеарифметической стоимости определяется по следующей формуле:

$ВОСА = (СП1 + СП2) / 2$, где

ВОСА - величина обязательства по судебным разбирательства по среднеарифметической стоимости;

СП1, СП2 (руб.) – величины сумм потерь в интервале;

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств принимается учетная ставка ЦБ РФ на дату расчета.

4.11 Расчеты по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разниах 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 разниаы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

4.12 Отражение операций по переуступке права требования

Право (требование) к застройщику, приобретенное для дальнейшей перепродажи с целью получения дохода удовлетворяет критериям, указанным в п. п. 2, 3 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Для учета расчетов с первоначальным кредитором при приобретении имущественного права и со следующим кредитором при переуступке имущественного права организация использует счет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", что соответствует требованиям абз. 4, 8 Инструкции по применению Плана счетов и учитывает данные расчеты в составе дебиторской и кредиторской задолженности.

Доходы от переуступки права требования и расходы в виде первоначальной стоимости уступаемого права признаются в составе прочих доходов и расходов на дату государственной регистрации договора переуступки права требования (п. п. 25, 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 12, 16 ПБУ 9/99, п. п. 11, 14.1, 16, 19 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н). Бухгалтерские записи по рассматриваемым операциям производятся с учетом правил, установленных Инструкцией по применению Плана счетов на счете 91.

4.13. Дебиторская и кредиторская задолженность.

В Обществе учет дебиторской и кредиторской задолженности ведется по следующим ее видам:

- расчеты с покупателями и заказчиками за реализованные товары, работы, услуги (дебиторская задолженность покупателей и заказчиков);
- авансы выданные;
- расчеты с прочими дебиторами (прочая дебиторская задолженность).

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков определяется Обществом в размере дохода (выручки) от реализации товаров, работ, услуг, включая выручку от продажи основных средств, материалов и иного имущества.

Методика погашения авансов определяется условиями договора и графиками погашения авансов, являющимися неотъемлемой частью договора.

Стоимость оплаченной страховой премии по договорам добровольного медицинского страхования, добровольного страхования от несчастных случаев на производстве, страхования имущества и гражданско-правовых рисков (гражданско-правовой ответственности) учитывается по счету 76 и отражается в бухгалтерской отчетности Общества в составе Дебиторской задолженности. Списание предоплаченной страховой премии производится Обществом равномерно в течение срока действия договора страхования в соответствии со специальными расчетами, составленными на дату начала срока действия договора и корректируемыми в течение всего периода страхования в зависимости от сложившейся ситуации (например, при изменении количества застрахованных сотрудников).

Иные затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по

бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются в бухгалтерском балансе Общества отдельной строкой в составе краткосрочной (долгосрочной) дебиторской или кредиторской задолженностей

Задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по всем банковским депозитам, отражается в бухгалтерской отчетности Общества в составе прочей дебиторской задолженности.

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

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

Информация о движении отдельных видов активов, капитала и обязательств приведены в табличной части приложения к пояснениям бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2016 год.

5.1 Комментарий к Бухгалтерскому балансу

5.1.1 Внеоборотные активы

Остаточная стоимость нематериальных активов (НМА) по состоянию на 31.12.2016 года составила 215 тыс. руб. Изменение (уменьшение) стоимости НМА на 187 тыс. руб. по сравнению с 31.12.2015, за счет начисленной амортизации в сумме 286 тыс. руб. и поступления НМА в сумме 98 тыс. руб. (Таблица 1.1 Приложения).

Остаточная стоимость основных средств (ОС) по состоянию на 31.12.2016 года составила 9 259 тыс. руб. Изменение (увеличение) стоимости ОС на 437 тыс. руб. по сравнению с 31.12.2015, за счет поступления ОС в сумме 1 866 тыс. руб., в том числе передачи в монтаж оборудования, с последующим переводом в состав ОС в сумме 84 тыс. руб., начисления амортизации в сумме 1346 тыс. руб. (Таблица 2.1 Приложения).

В состав прочих внеоборотных активов в сумме по состоянию на 31.12.2016 года 77 тыс. руб. включены лицензии на программное обеспечение, со сроком использования более года.

Информация об изменениях отложенных налоговых активов отражена в разделе 6.

5.1.2 Оборотные активы. Запасы.

В разделе оборотных активов в составе запасов (строка 1210) учтены затраты на строительство объектов по инвестиционным контрактам в части долевого строительства.

Операционный цикл строительного проекта превышает 12 месяцев и составляет в среднем 2-3 года. Поэтому накопленные затраты по незавершенному строительству включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Увеличение объемов затрат по незавершенному строительству в отчетном году было связано с получением в качестве вклада в уставный и добавочный капитал земельных участков и расположенных на них нежилых зданий для строительства объектов:

- земельный участок общей площадью 3 375 кв. м и здание, адрес: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл. 35-37,
- земельный участок общей площадью 634 кв. м и здание, адрес: г. Москва, ул. Люсиновская, вл. 27, стр. 1
- земельный участок общей площадью 714 кв. м и здание, адрес: г. Москва, пер. 2-й Хвостов, вл. 8, стр. 2;
- земельный участок общей площадью 3 231 кв. м и здание, адрес: г. Москва, Серебрянический пер., вл. 4/3, стр. 2, 3, вл. 6/5, стр. 2.

Также в 2016 году уменьшились объемы незавершенного строительства в связи с завершением строительства и передачей инвесторам объектов жилых домов по адресам: САО, район Левобережный, корпус 16А 39Б, а также части корпуса 8АБ

В составе запасов отражена готовая продукция по себестоимости (квартиры, машино-места и нежилые помещения) по введенном в эксплуатацию объектам:

- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 1Б, корпус 21;
- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2А, корпус 41-42-43;
- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2А, корпус 45;
- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2А, корпус 46;
- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, корпус 8 АБ;
- г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 1Б, корпус 16А, 39Б.

Также в запасах отражены расходы на содержание застройщика по всем, находящимся в развитии проектам компании.

Информация об изменениях оборотных активов отражена в Таблице 4.1 Приложения.

5.1.3 Дебиторская задолженность

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

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев, увеличился в 1,8 раз по сравнению с прошлым годом и по состоянию на 31.12.2016 года составил 1 151 835 тыс. руб. (Таблица 5.1 Приложения).

Расшифровка к таблице 5.1. "Наличие и движение дебиторской задолженности", код раздела 5533 за 2015 г.

Прочая дебиторская задолженность на 31.12.2015	Сумма, тыс. руб.
68.10-Прочие налоги и сборы	514
69-Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	645
70- Расчеты с персоналом по оплате труда	209

71-Расчеты с подотчетными лицами	2
73-Расчеты с персоналом по прочим операциям	1
76.05 - Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (% банка по соглашению (депозитам), ДМС, страхование)	192 181
76.06 - Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (инвестиционные взносы)	29 020
76.09 - Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (взыскания по испол. листам, расчеты по расторгнутым договорам)	5 969
76.10 - Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами по обеспечению заявок на участие в конкурсе, по вып.дог.	42 296
97.21 - Прочие расходы будущих периодов	12 166
ИТОГО:	283 003

Расшифровка к таблице 5.1. "Наличие и движение дебиторской задолженности", код раздела 5513 за 2016 г.

Прочая дебиторская задолженность на 31.12.2016	Сумма, тыс.руб.
68.01-НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента	36
68.02-Налог на добавленную стоимость	31 344
68.04-Налог на прибыль	115 831
68.10-Прочие налоги и сборы	529
69-Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 205
73-Расчеты с персоналом по прочим операциям	4
76.03 -Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (проценты по договорам займа)	411
76.05 - Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (% банка по соглашению (депозитам), ДМС, страхование)	63 261
76.06 - Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (инвестиционные взносы)	19 211
76.09 - Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (взыскания по испол. листам, расчеты по расторгнутым договорам)	6 150
76.10 - Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами по обеспечению заявок на участие в конкурсе, по вып.дог.	42 296
97.21 - Прочие расходы будущих периодов	2 056
ИТОГО:	282 334

5.1.4 Финансовые вложения

Общество выдавало краткосрочные процентные займы (Таблица 3.1 Приложения)

5.1.5 Денежные средства и эквиваленты

Денежные средства и эквиваленты, тыс.руб.			
Состав	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Касса организации	45	55	71
Расчетные счета	1 278 381	3 329 424	77 795
Депозитные счета		-	2 590 000
Итого	1 278 426	3 329 479	2 667 866

5.1.6 Прочие оборотные

В составе прочих оборотных активов числятся лицензии на программное обеспечение сроком использования до года.

5.1.7 Капитал и резервы

В 2016 г. увеличен собственный капитал АО «Центр-Инвест». Увеличение собственного капитала на 2 827 482 тыс. руб. произошло в связи с тем, что акционер, АО «Мосинжпроект» увеличил капитал АО «Центр-Инвест» путем размещения дополнительного выпуска акций.

Размер уставного капитала увеличился на 9 598 тыс. руб. и составил на 31.12.2016г. 34 242 тыс. руб. Обществом выпущены и размещены среди единственного акционера обыкновенные именные акции в количестве 342 415 штук (из них 18.07.2016 года выпущены и размещены в течение 2017г. 95 977 штук акции дополнительного выпуска), номинальной стоимостью 100 руб. каждая. Цена приобретения одной акции дополнительного выпуска составила 29 460 руб. Тем самым, добавочный капитал увеличился за счет превышения цены приобретения одной акции над ее номинальной стоимостью и составил по состоянию на 31.12.2016г. 2 817 885 тыс. руб. Оплата акций дополнительного выпуска произведена путем внесения недвижимого имущества стоимостью 2 827 482 тыс.руб.

Резервный капитал на 31.12.2016 г. сформирован полностью и составляет 1 712 тыс.руб. (5%) от суммы уставного капитала (34 242 тыс. руб) .

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг и договоров купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости.

В 2016 году в акционерном обществе "Центр-Инвест" имело место следующее движение обыкновенных акций:

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

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в 2016 г.:

$$(246\,438 * 7 + 342\,415 * 5) / 12 = 286\,428$$

Общество по итогам 2016 г. получило чистую прибыль в размере 1 884 042 тыс.руб.

По итогам 2016 года показатель базовой прибыли на обыкновенную акцию составил 6,6 тыс. руб. (1 884 042 тыс.руб. / 286 428 средневзвешенных обыкновенных акций).

В 2015 году Базовая прибыль на акцию составила 15,8 тыс.руб.

Чистая прибыль за 2015 год 3 898 548 тыс.руб. / Акции 246 438 = 15,8 тыс.руб.

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенные акции, 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.

5.1.8 Долгосрочные и краткосрочные обязательства

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в таблице № 7 приложения.

По строке 1430 «Оценочные обязательства» (долгосрочные) отражены:

- резервы на гарантийный ремонт по переданным инвесторам объектам (САО, район Левобережный, корпус 21, 45, 46, 41-42-43, 8АБ, 16А39Б);

- оценочные обязательства по неустойке и отступным при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта по адресу: г. Москва, САО, р-н Левобережный;

По строке 1540 «Оценочные обязательства» (краткосрочные) отражены:

- резерв предстоящих отпусков;
- оценочного обязательства по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода;
- резерв на предстоящие расходы по объектам строительства, введенным в эксплуатацию (р-н Левобережный).

5.1.9 Кредиторская задолженность

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

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев, уменьшился в 2,4 раз по сравнению с прошлым годом и по состоянию на 31.12.2016 года составил 2 308 910 тыс. руб. (Таблица 5.3 Приложения)

Расшифровка к таблице 5.3. "Наличие и движение кредиторской задолженности", код раздела 5586 за 2015 г.

Прочая кредиторская задолженность на 31.12.2015	Сумма, тыс. руб.
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (% банка по соглашению (депозитам), ДМС, страхование)	685
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (инвестиционные взносы)	2 373
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами по обеспечению заявок на участие в конкурсе, по вып.дог.	192
ИТОГО:	3 250

Расшифровка к таблице 5.3. "Наличие и движение кредиторской задолженности", код раздела 5566 за 2016 г.

Прочая кредиторская задолженность на 31.12.2016	Сумма, тыс.руб.
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (% банка по соглашению (депозитам), ДМС, страхование)	543
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками (инвестиционные взносы)	2
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (взыскания по испол. листам, расчеты по расторгнутым договорам)	2
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами по обеспечению заявок на участие в конкурсе, по вып.дог.	148
ИТОГО:	695

5.2 Комментарий к отчету о финансовых результатах

5.2.1 Выручка

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от продажи товаров, продукции, работ, услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления). То есть выручка определяется Обществом на дату отгрузки товаров, продукции (выполнения работ, оказания услуг) при условии перехода права собственности на них к покупателю (принятия результатов работ заказчиков) и выполнении других необходимых условий.

В качестве доходов по учету реализации инвестиционных объектов строительства учитываются:

- выручка по договорам на оказание услуг технического заказчика;
- выручка от оказания услуг застройщика;
- экономия денежных средств на строительство объекта (экономия застройщика);
- выручка от оказания прочих услуг.

Учет выручки по договорам на оказание услуг технического заказчика, договорам долевого участия (в том числе экономии) ведется в разрезе объектов строительства.

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

Согласно учетной политике, выручка и себестоимость 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 отчете о финансовых результатах отражается в свернутом виде и называется «экономией / дефицитом заказчика строительства».

Экономия/ денежных средств на строительство объекта признается доходом/расходом на дату подписания акта приема-передачи объекта с соинвестором.

Выручкой технического заказчика признается только его вознаграждение.

Для признания выручки по договору, сроки начала и окончания работ, по которому приходится на разные отчетные годы, способом "по мере готовности" организация определяет степень завершенности работ на отчетную дату путем экспертной оценки объема выполненных работ. Выручка по договору, признаваемая в отчетном периоде, определяется как доля от общей выручки по договору, соответствующая степени завершенности работ, за вычетом выручки, признанной в предыдущих отчетных периодах, по формуле:

$$\text{ВОП} = \text{ОВД} \times \text{СЗР} - \text{ВПП},$$

где ВОП - выручка по договору, признаваемая в отчетном периоде;

ОВД - общая выручка по договору в оценке на отчетную дату;

СЗР - степень завершенности работ по договору, определенная путем экспертной оценки;

ВПП - выручка по договору, признанная в предыдущих отчетных периодах.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка учитывается на счете 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам" обособленно.

В случае если нельзя достоверно определить финансовый результат исполнения договора в какой-либо отчетный период, выручка по договору признается исходя из величины понесенных расходов, считающихся возможными к возмещению.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается прочим доходом. В 2016 году АО «Центр-Инвест» получило выручку в размере 2 335 144 тыс. руб., в том числе:

- выручка от оказания услуг заказчика – 42 729 тыс. руб.;
- выручка от оказания услуг застройщика (включая экономию) – 2 292 401 тыс. руб.;
- прочая выручка – 14 тыс. руб.

АО «Центр-Инвест» отражает полученные от дольщиков средства по кредиту счетов:

- 76 - возмещение затрат на строительство;
- 62 – услуги Застройщика.

Уменьшение выручки, себестоимости и, соответственно, чистой прибыли связано с началом развития проектов Общества, по которым передача объектов и отражение финансового результата будет проходить в следующих отчетных периодах.

Средства по возмещению затрат на строительство направляются на покрытие расходов на строительство дома, учитываемых по дебету счета 08.

По окончании строительства счет 08 закрывается в дебет счета 76 и определяется экономия, которая отражается как выручка по кредиту счета 90 в корреспонденции с дебетом счета 76.

Объекты строительства	Свернутая выручка, тыс.руб.	Развернутая выручка, тыс.руб.
Левобережный р-н, мкр.1 корпус 16А,39Б	1 719 077	3 131 254
Левобережный р-н, мкр.2, уч.2А,2В корпус 8АБ	573 325	1 056 699
Прочая	42 742	42 742
Итого	2 335 144	4 230 695

В 2015 году ОАО «Центр-Инвест» получило выручку в размере 5 362 174 тыс. руб., в том числе:

- выручка от оказания услуг заказчика – 7 241 тыс. руб.;
- выручка от оказания услуг застройщика (включая экономию) – 5 354 805 тыс. руб.;
- прочая выручка – 128 тыс. руб.

Объекты строительства	Свернутая выручка, тыс.руб.	Развернутая выручка, тыс.руб.
41-42-43 Левобережный р-н, мкр.2, уч.2А,2В	724 362	1 436 765
45 Левобережный р-н, мкр.2, уч.2А,2В	1 050 357	1 576 242
46 Левобережный р-н, мкр.2, уч.2А,2В	979 148	1 450 339
8АБ Левобережный р-н, мкр.2, уч.2А,2В	2 601 052	4 717 418

Прочая	7 255	7 255
Итого	5 362 174	9 188 019

5.2.2 Себестоимость продаж. Коммерческие и управленческие расходы.

Себестоимость продаж сложилась из стоимости работ по деятельности технического заказчика, заработной платы службы технического надзора, сотрудников, занимающихся сопровождением проектов и прочих расходов.

В управленческих и коммерческих расходах отражены расходы на заработную плату, с учетом премиальных выплат, содержание офиса, информационные и консультационные услуги, расходы на поиск покупателей, обязательное страхование ответственности застройщика, расходы на рекламу и прочие расходы.

Наименование показателя	Сумма за 2016 год, тыс.руб.	Сумма за 2015 год, тыс.руб.
Себестоимость продаж	82 659	393 940
Коммерческие расходы	56 429	170 258
Управленческие расходы	109 062	76 731
Итого	248 150	640 929

Информация о себестоимости, коммерческим и управленческим расходам по статьям затрат раскрыта в Таблице 6 Приложения.

Расшифровка к таблице 6. "Затраты на производство (расходы на продажу, управленческие расходы)", код раздела 5650 "Прочие затраты" за 2015 г.

Прочие затраты	Сумма, тыс.руб.
Затраты по услугам застройщика; . Объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, уч. 2, 2В, корп. 41-42-43	100 076
Затраты по услугам застройщика; . Объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, уч. 2, 2В, корп. 45	121 300
Затраты по услугам застройщика; . Объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2, уч. 2, 2В, корп. 46	125 333
Затраты по услугам застройщика; . Объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2В, корп. 8 а, б	31 490
Расходы на рекламу	8 701
Страхование гражданской ответственности застройщиков	44 094
Услуги агентств по привлечению третьих лиц к заключению договоров участия в долевом строительстве	104 520
Прочие затраты	45 933
ИТОГО:	581 447

Расшифровка к таблице 6. "Затраты на производство (расходы на продажу, управленческие расходы)", код раздела 5650 "Прочие затраты" за 2016 г.

Прочие затраты	Сумма, тыс.руб.
Затраты по услугам застройщика, объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 1Б, корп. 16А, 39Б	33 683
Затраты по услугам застройщика, объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2В, корп. 8 а, б	7 059
Расходы на рекламу	22 481
Услуги агентств по привлечению третьих лиц к заключению договоров участия в долевом строительстве	28 880
Прочие затраты	2 768
ИТОГО:	94 871

5.2.3 Прочие доходы и расходы.

По строке «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

№	Прочие доходы	тыс. руб.	
		2015 год	2016 год
1	Курсовые разницы	-	98 223
2	Уступка права требования (Курская)	1 919 492	-
3	Прочие доходы	22 417	107
4	Резерв по сомнительным долгам	-	254
5	Отчисления в оценочные резервы		9 380
6	Списание кредиторской задолженности	-	42 543
7	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	383	2 356
	Итого	1 942 292	152 863

По строке «Прочие расходы» отражены:

№	Прочие расходы	тыс. руб.	
		2015год	2016год
1	Прочие расходы не принимаемые для целей налогообложения	999	4 490
2	Прочие расходы по объектам строительства (текущие расходы по содержанию объектов строительства, после передачи их инвесторам, в том числе: услуги управляющей компании; арендная плата за землю и т.д.)	261 090	20 131
3	Отчисления в оценочные резервы (судебные риски)	63 307	46 579
4	Резерв по сомнительным долгам	10 513	-
5	Уступка права требования (Курская)	1 500 000	-
6	Расходы по Курской площади	13 481	14 605

№	Прочие расходы	2015год	2016год
7	Прочее (Отступное взамен исполнения обязательства по оплате неустойки участникам долевого строительства р-на Левобережный 41-42-43, 45, 46, 8 АБ)	60 851	59 983
8	Курсовые разницы	43 089	-
9	Штрафы Административные	700	56
10	Госпошлина	559	805
11	Расходы на услуги банков	489	367
12	Удержание комиссии по аккредитиву (Расходы на услуги банков)	218	19
13	Налог на имущество	88	103
14	Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	6	
15	Прочие доходы (расходы)	395	193
	Итого	1 955 785	147 331

где:

- Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения:

Прочие расходы	2015 год	2016 год
Прочие расходы не принимаемые для целей налогообложения	999	4 490
В том числе:		
выплаты сотрудникам – 1 201		1 201
электроснабжение Ломоносовский кв.18		3054
прочие	999	235

- Прочие расходы по объектам строительства:

тыс. руб.

Прочие расходы	2015 год	2016 год
Затраты по корпусу 16а396.Левобережный, мкр.1, уч.1Б (Беломорская, д. 11, кор. 1)	-	5 159
Затраты по корпусу 41.Левобережный, корп. 41-42-43, (ул. Беломорская,22)	34 796	4 513
Затраты по корпусу 45.Левобережный, корп. 45, (ул. Беломорская,18А к.1)	58 082	1 004
Затраты по корпусу 46.Левобережный, корп. 46, (ул. Беломорская,18А к.2)	77 425	1 889

Прочие расходы	2015 год	2016 год
Затраты по корпусу 8.Левобережный, корп. 8 а, б, 2В (ул. Смольная, д.49)	1 275	7 525
Затраты по корпусу Левобережный, корп. 21, (Смольная 57)	88 843	41
Прочие объекты	669	-
Итого	261 090	20 131

Отчисления в оценочные резервы: резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание (таблица 7 «Оценочные обязательства» код 5701,5702,5703,5704,5705,5706), резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода (таблица 7 «Оценочные обязательства» код 5708), резерв по неустойке и отступным при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (таблица 7 «Оценочные обязательства» код 5709) и пр.

Право (требование) к застройщику, приобретенное для дальнейшей перепродажи с целью получения дохода удовлетворяет критериям, указанным в п. п. 2, 3 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Для учета расчетов с первоначальным кредитором при приобретении имущественного права и со следующим кредитором при переуступке имущественного права организация использует счет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", что соответствует требованиям абз. 4, 8 Инструкции по применению Плана счетов и учитывает данные расчеты в составе дебиторской и кредиторской задолженности.

Доходы от переуступки права требования и расходы в виде первоначальной стоимости уступаемого права признаются в составе прочих доходов и расходов на дату государственной регистрации договора переуступки права требования (п. п. 25, 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 12, 16 ПБУ 9/99, п. п. 11, 14.1, 16, 19 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н). Бухгалтерские записи по рассматриваемым операциям производятся с учетом правил, установленных Инструкцией по применению Плана счетов на счете 91.

5.3 Комментарий к отчету о движении денежных средств

Основным источником поступления денежных средств в 2016 году были договора купли-продажи будущей недвижимости объектов района Левобережный.

Денежные средства в отчетном периоде расходовались в основном на оплату подрядчикам за выполненные строительные работы.

По договорам аренды земельных участков перечислено в АО «Мосинжпроект» за 2016 г. 6 922 тыс. руб., в 2015 году денежных расчетов с АО «Мосинжпроект» не производилось.

В отчете о движении денежных средств по строке «Прочие поступления» отражены следующие поступления:

Показатель строки 4119 «Прочие поступления» ОДДС	2015 год	2016 год
Проценты по соглашению Minimum Balancing, депозитам	199 444	247 875
% за пользование кредитом, займом	-	3 200
Прочие поступления	1 321	2 386
Обеспечения	145 330	-
Итого	346 095	253 461

В отчете о движении денежных средств по строке «Прочие платежи» отражены следующие выплаты:

Показатель строки 4129 «Прочие платежи» ОДДС	2015 год	2016 год
Госпошлина	1 624	813
Расчеты по налогам и сборам	22 658	93 710
Прочие выплаты	10 798	46 238
Обеспечения	-	44 170
Услуги банка	707	386
Арендная плата	413	-
Итого	36 200	185 317

6. Информация о постоянных и временных разницах

6.1 Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в Отчете о финансовых результатах за 2016 год следующие показатели:

тыс. руб.

Отложенные налоговые активы, на конец 2016 г.	На конец 2015	На конец 2016
Дебиторская задолженность	2 464	2 098
Оценочные обязательства и резервы	16 465	24 139
Итого	18 929	26 237

Отложенные налоговые обязательства на конец 2016 г.	**На конец 2015	На конец 2016 г.
Основные средства	188	245
Оценочные обязательства и резервы	239	498
Итого	427	743

Расшифровка расчета по ПБУ 18:

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	2016	2015
1	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	2 344 901	4 877 051
2		Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(468 980)	(975 410)
			(0)	(0)
3	2421	Постоянные налоговые обязательства (активы)	8 126	(2 724)
		Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	134 812	425 913
		Выручка	130 148	423 221
		Выплаты социального характера	1 201	-
		Штрафы, пени	56	1 453
		Расходы прошлых периодов	3 054	667
		Прочие расходы	353	572
		Постоянные разницы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль. Расходы по строительству после ввода объекта в эксплуатацию	- 175 439	- 412 291
4	2450	Изменение отложенных налоговых активов	7 308	14 814
		Изменение временных вычитаемых разниц	36 542	74 072
		Оценочный резерв	35 368	73 652
		Прочие расходы	1 174	420
5	2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(315)	(247)
		Изменение временных налогооблагаемых разниц, в т.ч.:	1 577	1 237
		Резерв на оплату отпусков	1 290	1 198
		Прочие	287	39
6		Налогооблагаемая база по налогу на прибыль	2 339 238	4 963 508
7		Налог на прибыль	467 848	992 702
	2410	· Текущий налог на прибыль	(467 848)	(992 702)
	2411	· Налог на прибыль прошлых лет		

8	2460	Прочее	(4)	(368)
9	2400	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	1 884 042	3 898 548

7. Расшифровка забалансовых статей учета

Информация об арендованных Основных средствах приведена в таблице № 2.4 приложения.

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

Арендованные основные средства, тыс.руб.	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2016 г.
Ледовской Олег Викторович	4 850	-
Автомобиль BMW 750Li xDrive (VIN: X4XYF811X0D184642) госномер В 980 НК 77	4 850	-
Соколов Сергей Александрович	-	3 147
Автомобиль NissanPatrol 750Li xDrive (VIN: JN1TANY62U0060348) госномер Т471РО 777	-	3 147
Итого	4 850	3 147

7.2 Информация об арендованных земельных участках

Арендованные земельные участки	Кадастровая ст-ть (в тыс.руб.) на 31.12.2015 г.	Кадастровая ст-ть (в тыс.руб.) на 31.12.2016 г.
Департамент городского имущества г. Москвы в том числе:	6 733 370	6 859 541
Зем. уч., 146кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13028, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	402	402
Зем. уч., 3316кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1498, Москва, пер. Костомаровский, вл. 15	297 198	297 198
Зем. уч., 5422и114 кв.м, кадастр. № 77:01:0001020:1959и1952, Москва, Серебряническая наб., вл. 7-11	88 749	88 749
Зем. уч., 70410кв.м, кадастр. № 77:07:0015005:29701, Москва, перес-е Боровского ш. и ул. Чоботовская	1 640 972	1 640 972
Зем. уч., 7322кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:10892, Москва, р-н Левобережный, мкр.1Б, корп.21	342 188	342 188
Зем. уч., 753кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12864, Москва, р-н Левобережный, мкр. 2В, корп. 8а, б	12 231	12 231
Зем. уч., 855кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12864, Москва, р-н Левобережный, мкр. 2В, корп. 8а, б	13 888	13 888
Зем. уч., 926кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11523, Москва, ул. Смольная, корп.29, вл.59(магазин)	38 943	38 943

Зем. уч., 9313кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12735, Москва, р-н Левобережный, мкр.2В, корп.8а,б	486 357	486 357
Зем. уч., 17634кв.м, кадастр. № 77:09:0001006:11668, Москва, р-н Левоб, мкр.1Б, корп.16а,39Б	797 226	797 226
Зем. уч., 32950кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:13371, Москва, р-н ЛБ, мкр.2Г, корп.17,18,19	1 844 613	1 834 370
Зем. уч., 5285кв.м, кадастр. № 77:09:0001003:2304, Москва, р-н ЛБ, мкр.1А, корп.16 Б	-	226 519
Зем. уч., 5404кв.м, кадастр. № 77:09:0001009, Москва, р-н Левобережный, мкр.2, корп.28	300 848	300 848
Зем. уч., 6491кв.м, кадастр. № 77:01:0003002:1504, Москва, площадь Курского вокзала	90 105	-
Зем. уч.14489кв.м, кадастр. № 77:09:0001009:12736, Москва, р-н Левобережный, мкр.2А, к.41-42-43,45,46	779 650	779 650
ЖСК "Академический" в том числе :	679 296	679 296
Зем. уч., 0,81 га, кадастр. № 77:06:0002005:021, Москва, ул. Вавилова, вл. 27-31	679 296	679 296
Итого	7 412 666	7 538 837

7.3 Информация о Бланках строгой отчетности

Бланки строгой отчетности, тыс.руб.	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2016 г.
Бланк трудовой книжки	2	1
Бланк вкладыша в трудовую книжку	1	1
Итого	3	2

7.4 Обеспечения обязательств и платежей, полученные.

Информация об обеспечении обязательств отражена в таблице № 8 приложения.

8. Раскрытие информации по перевыпуску бухгалтерской отчетности за 2016 и изменение вступительных и сравнительных данных за 2015 и 2014 годы

По состоянию на 30.06.2017 года Общество перевыпустило бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2016, первоначально подписанную руководителем 31 марта 2017 г., в связи с тем, что:

- согласно п. 19 ПБУ 4/99 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.07.99 № 43 н, Общество перенесло накопленные затраты по строительству объектов долевого участия из раздела I «Внеоборотные активы» строки 1190 «Прочие внеоборотные активы», в том

числе строка 1191 «Незавершенное строительство» в Раздел II «Оборотные активы» в строку 1210 «Запасы», в том числе строка 1211 «Затраты по незавершенному строительству».

- также, согласно п. 2 ПБУ 5/01" Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов", утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 июня 2001 г. N 44н, Общество перенесло накопленные затраты по непереданным остаткам недвижимости по договорам долевого участия, в связи с их расторжением, из раздела I «Внеоборотные активы» строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» в Раздел II «Оборотные активы» в строку 1210 «Запасы», в том числе строка 1213 «Готовая продукция».

- затраты по строительству после ввода в эксплуатацию и передачи объектов недвижимости, ранее отраженные в прочих расходах ретроспективно откорректированы и отнесены в накопленные затраты по строительству объектов и готовую продукцию, так же создан резерв по предстоящим расходам по строительству. Следовательно, откорректированы показатели по строкам 1370 «Нераспределенная прибыль», 1210 «Запасы», 1430,1540 «Оценочные обязательства».

Также в связи с изменением учетной политики расходы на содержание застройщика, ранее включаемые в строку 1150 «Основные средства», в отчетности за 2014 год отражены по строке 1210 «Запасы» и строке 1212 «Затраты в незавершенном производстве».

Суммы корректировок отражены в ниже представленной таблице сопоставимости данных бухгалтерской отчетности за 2016 год и входящих показателей бухгалтерской отчетности 2015 и 2014 годов:

Таблица сопоставимости данных бухгалтерской формы: "Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2014 года", "Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2015 года" и "Бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2016 года"

Код строки	Наименование строки бухгалтерской отчетности	Значение строки бухгалтерской отчетности по состоянию на								Корректировка				
		Данные первоначальной формы бухгалтерского баланса		Данные пересмотренной формы бухгалтерского баланса		Данные первоначальной формы бухгалтерского баланса		Данные пересмотренной формы бухгалтерского баланса		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014		
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2015				31.12.2014	
	АКТИВ													
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
1180	Отложенные налоговые активы	39 398	18 929	4 114	26 237	18 929	4 114	-	-	-	-	-	-	-
1190	Прочие внеоборотные активы	6 280 634	5 404 095	6 229 508	77	121	198	-	-	-	-	-	-	-
1191	Незавершенное строительство	6 265 752	5 403 967	6 229 310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	В том числе:													
11911	Объекты долевого строительства	-	2 172 745	3 463 372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1100	Итого по разделу I	6 329 506	5 432 248	6 244 137	35 788	28 274	14 827	-	-	-	-	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
1210	Запасы	1 015 787	96 023	74 699	7 378 373	5 621 726	6 304 213	6 362 586	5 525 703	6 229 514	6 229 514	6 229 514	6 229 514	6 229 514
	в том числе:													
1211	Затраты по незавершенному строительству	-	-	-	6 280 546	5 464 283	6 229 310	6 280 546	5 464 283	6 229 310	6 229 310	6 229 310	6 229 310	6 229 310
12111	в том числе: по Объектам долевого строительства	-	-	-	-	2 172 745	3 463 372	-	-	-	-	-	-	-
1212	Затраты в незавершенном производстве	-	-	-	98 009	74 851	53 504	98 009	74 851	53 504	53 504	53 504	53 504	53 504
1213	Готовая продукция	-	-	-	999 816	82 587	21 370	999 816	82 587	21 370	21 370	21 370	21 370	21 370

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» за 2016 года

1214	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	-	-	-	3	6	29	3	6	29
1260	Прочие оборотные активы	376	149	205	388	156	205	12	7	-
1200	Итого по разделу II	4 954 940	4 345 507	4 540 243	11 317 537	9 871 216	10 769 757	6 362 597	5 525 709	6 229 514
1600	БАЛАНС	11 284 445	9 777 754	10 784 379	11 353 325	9 899 490	10 784 583	68 880	121 736	204
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	5 935 411	4 149 783	240 305	6 005 042	4 121 480	222 932	69 631	-28 303	-17 373
1300	Итого по разделу III	8 789 249	4 175 659	266 181	8 838 880	4 147 356	248 808	69 631	-28 303	-17 373
1430	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	132 893	76 469	31 688	67 089	86 162	49 265	-65 804	9 693	17 577
1400	Итого по разделу VI	133 635	76 896	31 868	67 832	86 590	49 445	-65 803	9 694	17 577
1540	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	52 650	6 639	7 538	117 702	146 985	7 538	65 052	140 346	-
1500	Итого по разделу V	2 361 560	5 525 199	10 486 330	2 426 613	5 665 545	10 486 330	65 053	140 346	-
1600	БАЛАНС	11 284 445	9 777 754	10 784 379	11 353 325	9 899 490	10 784 583	68 880	121 736	204

Таблица сопоставимости данных бухгалтерской формы: "Отчет о финансовых результатах за 2015 и 2016 года"
тыс.руб.

Код строки	Наименование строки бухгалтерской отчетности	Значение строки отчета о финансовых результатах за период				Корректировка	
		Данные первоначальной формы		Данные пересмотренной формы		за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.
		за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.	за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.		
2110	Выручка	2 465 292	5 785 395	2 335 144	5 362 174	-130 148	-423 221
2100	Валовая прибыль (убыток)	2 382 633	5 391 455	2 252 485	4 968 234	-130 148	-423 221
2200	Прибыль (убыток) от продаж	2 217 142	5 144 467	2 086 994	4 721 246	-130 148	-423 221
2340	Прочие доходы	143 802	1 942 292	152 863	1 942 292	9 061	-
2350	Прочие расходы	-379 513	-2 368 078	-147 331	-1 955 785	232 182	412 293
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	2 233 806	4 887 981	2 344 901	4 877 051	111 095	-10 930
2421	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	-933	538	8 126	-2 724	9 059	-3 262
2450	Изменение отложенных налоговых активов	20 469	14 814	7 308	14 814	-13 161	-
2400	Чистая прибыль (убыток)	1 786 108	3 909 478	1 884 042	3 898 548	97 934	-10 930
2500	Совокупный финансовый результат периода	1 786 108	3 915 201	1 884 042	3 904 271	97 934	-10 930
2900	Справочно: Базовая прибыль (убыток) на акцию	9	16	7	16	-2	-

Данные первоначальной формы отчета об изменении капитала за Январь - Декабрь 2016

3500	после корректировок	271 904	3 909 478	-	4 181 382
3421	исправлением ошибок	5 723			5 723
3501	после корректировок	240 305	3 909 478	-	4 149 783
3422	исправлением ошибок	-	-	-	-
3502	после корректировок	-	-	-	-

Код	Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
3600	Чистые активы	8 789 249	4 175 659	266 181

Данные пересмотренной формы отчета об изменении капитала за Январь - Декабрь 2016

Код	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
2100	Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	24 644			1 232	222 932	248 808
3210	За 2015 г. Увеличение капитала - всего:	-	-	-	-	3 898 548	3 898 548
3240	Изменение резервного капитала	X	X	X	-	-	X
3200	Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	24 644	-	-	1 232	4 121 480	4 147 356
3310	За 2016 г. Увеличение капитала - всего:	9 598	-	2 817 885	-	1 884 042	4 711 525

тыс.руб.

3311	в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X	1 884 042	1 884 042
3300	Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	34 242	-	2 817 885	1 712	6 005 042	8 858 881

Код	Наименование показателя	Изменения капитала за 2015 г.			
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2015 г.
3420	Капитал - всего	-17 373	-10 930	-	-28 303
3500	исправлением ошибок	248 808	3 898 548	-	4 147 356
3421	после корректировок	-11 650	-10 930	-	-22 580
3501	исправлением ошибок	222 932	3 898 548	-	4 121 480
3422	после корректировок	(5 723)	-	-	(5 723)
3502	исправлением ошибок	(5 723)	-	-	(5 723)

Код	Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
3600	Чистые активы	8 858 880	4 147 356	248 808

Корректировка

Код	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
-----	-------------------------	------------------	---	--------------------	-------------------	---	-------

3100	Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	-	-	-	-17 373	-17 373
	<u>За 2015 г.</u>					
3210	Увеличение капитала - всего:	-	-	-	-10 930	-10 930
3240	Изменение резервного капитала	X	X	5 723	-5 723	X
3200	Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	-	-	-	-28 303	-28 303
	<u>За 2016 г.</u>					
3310	Увеличение капитала - всего:	-	-	-	1 884 042	1 884 042
	в том числе:					
3311	чистая прибыль	X	X	X	1 884 042	1 884 042
3300	Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	-	-	-	69 631	69 631

Код	Наименование показателя	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
3420	Капитал - всего	-23 096	-10 930	-	-34 026
3500	исправленным ошибок после корректировок	-23 096	-10 930	-	-34 026
3421	исправленным ошибок	-17 373	-10 930	-	-28 303
3501	после корректировок	-17 373	-10 930	-	-28 303
3422	исправленным ошибок	(5 723)	-	-	(5 723)
3502	после корректировок	(5 723)	-	-	(5 723)

Код	Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
3600	Чистые активы	69 631	-28 303	-17 373

Таблица сопоставимости данных бухгалтерской формы: "Отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2016 года", "Отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2015 года", "Отчет о

Код строки	Наименование строки бухгалтерской отчетности	Значение строки отчета о финансовых результатах за период						тыс.руб.	
		Данные первоначальной формы		Данные пересмотренной формы		Корректировка		за Январь-Декабрь 2015 г.	за Январь-Декабрь 2016 г.
		за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.	за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.	за Январь-Декабрь 2016 г.	за Январь-Декабрь 2015 г.		
4122	Денежные потоки от текущих операций В связи с оплатой труда работников	-136 825	-126 293	-188 316	-172 807	-51 491	-46 514		
4129	прочие платежи	-236 808	-82 714	-185 317	-36 200	51 491	46 514		
	Итого корректировки	X	X	X	X	0	0		

9. Информация о финансовых рисках

В ходе своей деятельности компания подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск недостатка ликвидности;
- валютный риск;
- рыночный риск.

Политика управления рисками Общества проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Общества. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Общество стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Кредитный риск

Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства.

Тыс.руб.

Наименование	Строка баланса	на 31.12.2015	на 31.12.2016
Финансовые вложения	1240	66	17 766
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	1230	636 373	1 151 835
В т.ч. просроченная дебиторская задолженность		12 322	10 485
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 329 479	2 667 866
Итого максимальный кредитный риск		3 965 918	3 837 467

Подверженность Общества кредитному риску связана с индивидуальными характеристиками каждого покупателя. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации. Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство полагает, что существенный риск потерь, превышающих созданный резерв под обесценение дебиторской задолженности, отсутствует. Расчеты резервов основываются на знаниях руководства о степени платежеспособности контрагентов и сложившейся практике истребования задолженности от них.

Риск потери ликвидности

Риск ликвидности подразумевает способность Общества отвечать по своим обязательствам путем оплаты денежными средствами или передачи иных финансовых активов. Подход Общества

к минимизации данного риска заключается в контроле за достаточным уровнем ликвидности, чтобы отвечать по своим обязательствам при нормальных условиях ведения бизнеса, а также при возникновении форс-мажорных ситуаций, с учетом избежания дополнительных внеплановых убытков, а также сохранения репутации.

Валютный риск

В Обществе отсутствует валютный риск.

Руководство устанавливает ограничения по уровню риска по каждой валюте и в целом. Мониторинг указанных позиций осуществляется на ежемесячной основе. Риск Общества в отношении изменения обменного курса валют по состоянию на отчетную дату не существует.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств, поскольку на отчетные даты Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты с фиксированными ставками процента.

Рыночные риски

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние. Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

10. Налоговые риски

Российское налоговое законодательство подтверждено частым изменениям и трактуется различным образом. Трактовка законодательства Руководством Общества, в том числе в части исчисления налогов, подлежащих уплате в федеральный, региональные и муниципальные бюджеты, применяемая к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими контролирующими органами.

Позиция налоговых органов в отношении применения законодательства и использованных допущений может оказаться достаточно категоричной, более того, существует риск того, что операции и деятельность, которые не вызвали претензий контролирующих органов в прошлом, будут оспорены в будущем. Как следствие могут быть начислены существенные суммы дополнительных налогов, штрафов и пени. В настоящий момент проходит выездная налоговая проверка 2013-2015г. Обязательства по налогу на прибыль оцениваются Руководством Общества в соответствии с действующим законодательством. Обязательства по налогу на прибыль по состоянию на отчетную дату признаются в соответствии с наиболее вероятной оценкой Руководства Общества предстоящих расходов по этим налогам.

11. Информация о существенных фактах и событиях после отчетной даты

13.12.2016 года был проведен конкурс на право заключения Договора купли-продажи 100% обыкновенных именных акций Акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» принадлежащих АО «Мосинжпроект». Решением конкурсной комиссии победителем конкурса признано ООО «Ривьера» (ИНН 7719780320). На момент составления отчетности передача акций Общества новому акционеру ООО «Ривьера» не произведена.

13 марта 2017 года было получено разрешение на строительство жилого комплекса по адресу г. Москва, САО, Левобережный, мкр. 2 Г, корп. 17, 18, 19.

12. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

В отчетном периоде действовало два состава Совета директоров Общества:

- с 30.06.2015г. по 30.06.2016 (избраны решением АО «Мосинжпроект» от 30.06.2015г.):

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

Суниев Альберт Альфатович – генеральный директор АО «УЭЗ»;

Нуруллин Рауф Раисович – советник заместителя генерального директора АО «Мосинжпроект»;

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

Янковская Мария Владимировна – начальник управления ГКУ «Мосградцентр».

- с 30.06.2016г. (избраны решением АО «Мосинжпроект» от 30.06.2016г.):

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 отдела управления дочерними и зависимыми организациями АО «Мосинжпроект»;

Янковская Мария Владимировна – начальник управления ГКУ «Мосградцентр».

Решением единственного акционера Общества АО «Мосинжпроект» от 30 июня 2016 были избраны члены ревизионной комиссии Общества:

1. Кушатинова Калкаман Жангалиевна – директор по экономике АО «Мосинжпроект»;

2. Молоканова Анастасия Константиновна – Начальник планово-экономического отдела АО «УЭЗ»;

3. Новиков Александр Евгеньевич – Начальник отдела внутреннего контроля АО «Мосинжпроект».

Общество не выплачивало вознаграждений членам Совета директоров в отчетном периоде.

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на выполнение 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 Мосгосэксперты по объекту: «жилой дом» по адресу: г. Москва, ЦАО, Серебряническая наб., вл. 4/3, стр. 2, 3, вл. 6/5, стр. 2 с ОАО "Моспроект-4" на сумму 54 576 тыс. руб.

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на разработку и согласование единой архитектурно-градостроительной концепции проектируемых 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 и выполнить функции 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 Мосгосэксперты по объекту: «апартаменты» по адресу: г. Москва, ЦАО, Серебряническая наб., вл. 7-11 с ОАО "Моспроект-4" на сумму 67 098 тыс. руб.

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на разработку 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 Мосгосэкспертизы по объекту: «Жилой дом» по адресу: г. Москва, ЦАО, 2-й Хвостов пер., вл.8, стр.1,2. С ОАО "Моспроект-4" на сумму 24 355 тыс. руб.

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на выполнение 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 Мосгосэкспертизы по объекту «Жилой дом» по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Б. Спасская, вл.35-37 с ОАО "Моспроект-4" на сумму 75 268 тыс. руб.

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на проектно-изыскательские работы по капитальному ремонту элитного жилого дома по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, ул. Остоженка д. 8, стр.1. с ОАО "Моспроект-4" на сумму 24 864 тыс. руб. (договор расторгнут 19.12.2016 г.)

По результатам проведенного конкурса АО «Центр-Инвест» заключило договор на оказания услуг по поиску третьих лиц, сопровождению заключения и исполнения договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи, в отношении многоквартирного дома, возводимого Застройщиком, по перечню, определенному Застройщиком: «Объекты по адресу: г. Москва, САО, район Левобережный, мкр.2Е, корпус № 28 с ОАО "Мосреалстрой" с вознаграждением 1,5 % от цены каждого договора долевого участия или договора купли-продажи недвижимости.

Табл. «Информация об операциях по приобретению услуг и остатках со связанными сторонами»

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на начало	Оплачено	Получено услуг	Остаток на конец
1	ООО «МИП-Сервис»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Экспертиза ФХД. Безналичная форма расчетов.	100% предоплата	0	1 568	0	Дт 1 568,38
2	АО «Мосинжпроект»	Владеет 100% акций АО «Центр-Инвест»	Аренда земельного участка Договор расторгнут 28.07.2016 г. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	0	2 504	2 504	0
3	АО «Мосинжпроект»	Владеет 100% акций АО «Центр-Инвест»	Аренда земельного участка Договор расторгнут 28.07.2016 г. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	0	1 095	1 095	0
4	АО «Мосинжпроект»	Владеет 100% акций АО «Центр-Инвест»	Аренда земельного участка Договор расторгнут 28.07.2016 г. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	0	2 538	2 538	0
5	АО «Мосинжпроект»	Владеет 100% акций АО «Центр-Инвест»	Аренда земельного участка Договор расторгнут 28.07.2016 г. Безналичная форма расчетов.	не позднее 5 числа каждого месяца	0	785	785	0
6	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Разработка архитектурно-градостроительной концепции. Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ	Дт 21 463	1 106	1 007	Дт 21 562
7	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой	Выполнение функций генерального проектировщика Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта	0	15 054	0	Дт 15 054

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Акционерного общества «Московский городской центр продажи недвижимости» за 2016 год

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отношений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на начало	Оплачено	Получено услуг	Остаток на конец
		принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»		приемки выполненных работ.				
8	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Выполнение функций генерального проектировщика. Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	0	10 915	0	Дт 10 915
9	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Разработка и согласование единой архитектурно-градостроительной концепции проектируемых объектов Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	0	13 420	0	Дт 13 420
10	ОАО «Моспроект-4»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Разработка проектной и рабочей документации с выполнением проектно-изыскательских работ Безналичная форма расчетов.	20% авансовый платеж. Окончательный расчет в течение 20 рабочих дней с даты подписания Акта приемки выполненных работ.	0	4 871	0	Дт 4 871
11	АО «УЭЗ»	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	услуги по исполнению обязанностей единоличного исполнительного органа. Безналичная форма расчетов.	500 тыс.руб. ежемесячно	Кт 2 500	8 000	6 000	Кт 500
12	ОАО	Лицо.	услуги по поиску покупателей.	в течение 10 рабочих дней со	Кт 1 069	8 206	11 440	Кт 4 303

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отовошений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на начало	Оплачено	Получено услуг	Остаток на конец
	«Мосреалстрой»	принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Безналичная форма расчетов.	дня подписания акта				
	ИТОГО				25 032	70 062	25 369	72 193

Табл. «Информация об операциях по реализации и остатках со связанными сторонами»

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Характер отовошений	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на начало	Оплачено	Реализовано по услуг	Остаток на конец
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 на осуществление функций заказчика по реализации городского заказа капитального строительства (реконструкции) объектов. Безналичная форма расчетов.	80% цены проектных работ - поэтапно. 20% цены проектных работ - после утверждения ПД	0		416	Дт 416
2	Город Москва в лице Казенное Предприятие г. Москвы "Управление гражданского строительства"	Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит общество	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.	ДТ 372	5 346	4 974	0
	ИТОГО				372	5 346	5 390	416

Табл. «Информация об операциях и остатках финансовых вложений со связанными сторонами»

№ п/п	Контрагент (Связанное лицо)	Предмет договора	Условия оплаты	Остаток на начало	Оплачено	Получено услуг	Остаток на конец	тыс.руб.	
								ФВ	Дт
1	ОАО «Моспроект-4» Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Займ, 15,5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	Займ возвращается не позднее 5 месяцев с даты перечисления. Проценты уплачиваются не позднее последнего числа календарного месяца.	0	14 700	398 Начислены %	ФВ 14 700 Дт 398		
2	ОАО «Моспроект-4» Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Займ, 15,5 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	уведомление о востребовании займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	0	3 000	1 Начислены %	ФВ 3 000		Дт 1
3	АО «УЭЗ» Лицо, принадлежащее к той же группе лиц, к которой принадлежит АО «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»	Займ, 12 процентов годовых. Безналичная форма расчетов.	в течение 30 дней со дня предъявления требования о возвращении займа. Проценты выплачиваются ежемесячно.	0	488 000	3 200 - Начислены и получены % 488 000 - займ возвращен			0
ИТОГО					505 700	491 599	18 099		

Данная дебиторская и кредиторская задолженность будет погашена за период не более 12 месяцев, путем безналичного расчета или взаимозачета встречных требований.

Краткосрочные вознаграждения, выплаченные Обществом основному управленческому персоналу (управляющий директор и заместители управляющего директора) за 2016 год, составили 20 722 тыс. Руб., на них начислены страховые взносы во внебюджетные фонды в сумме 4 203 тыс.руб.; за 2015 год - 16 038 тыс.руб., на них начислены страховые взносы во внебюджетные фонды в сумме 3 308 тыс.руб. Иных вознаграждений Общество не выплачивало.

Управляющий директор



А.А. Толубаев
по доверенности № 26/17 от
23 июня 2017 г. выданной
генеральным директором
АО "УЭЗ" - управляющей
организации АО "Центр-
Инвест" Суниевым А.А.

«30» июня 2017 г.

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

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

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2016г. за 2015г.	952 952	(550) (233)	98 -	- -	(285) (317)	- -	- -	1 050 952	(836) (550)
в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101 5111	за 2016г. за 2015г.	952 952	(550) (233)	98 -	- -	(285) (317)	- -	- -	1 050 952	(836) (550)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2016г.	-	-	-	-	
	5170	за 2015г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2016г.	-	-	-	-	
	5171	за 2015г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2016г.	-	98	(98)	-	
	5190	за 2015г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2016г.	-	98	(98)	-	
	5191	за 2015г.	-	-	-	-	
Промо-сайт для реализации квартир в районе Левобережный (http://mgorp.sale/)							

Управляющий директор

30 июня 2017 г.

Голубев Андрей Анатольевич
(подпись)
Голубев Андрей Анатольевич
(регистрация подписи)



по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г.
выданной генеральным директором АО "УЗЗ" -
управляющей организации АО "Центр-Инвест"
Суняевым А.А.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2016г.	84	14	(1 965)	1 866	-
	5250	за 2015г.	-	84	(185)	185	84
в том числе:	5241	за 2016г.	84	14	(99)	-	-
	5251	за 2015г.	-	84	-	-	84
Услуги по разработке проектной документации систем кондиционирования по адр.-уп. Гиларовского, д.4, корп.1	5242	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2015г.	-	-	-	-	-
Кондиционер сплит-система настенного типа 5,3 кВт	5243	за 2016г.	-	-	(55)	55	-
	5253	за 2015г.	-	-	-	-	-
Моноблок DELL Optiplex 3240 (инв.№2186)	5244	за 2016г.	-	-	(99)	99	-
	5254	за 2015г.	-	-	-	-	-
Система усиления сетевой связи	5245	за 2016г.	-	-	(192)	192	-
	5255	за 2015г.	-	-	-	-	-
Кондиционер мультисплит-система 5,3 кВт с двумя внутренними блоками настенного типа 2,2кВт	5246	за 2016г.	-	-	(87)	87	-
	5256	за 2015г.	-	-	-	-	-
Сетевое хранилище NAN Qnap TS-431 4 bay	5247	за 2016г.	-	-	(58)	58	-
	5257	за 2015г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP ProOne 400 G2 (инв.№2172)	5248	за 2016г.	-	-	(867)	867	-
	5258	за 2015г.	-	-	-	-	-
ВПУ 2000/9-380/3-GTC	5249	за 2016г.	-	-	(267)	267	-
	5259	за 2015г.	-	-	-	-	-
Кондиционер сплит-система настенного типа 3,5 кВт	5249	за 2016г.	-	-	(267)	267	-
	5259	за 2015г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP ProOne 400 G1 (JA492ES)	5249	за 2016г.	-	-	(34)	34	-
	5259	за 2015г.	-	-	-	-	-
ПК в сборе HP Buildie 400 ProDesk G2 Core i3-4150,4GB, Win7Pro+Win8.1 Pro + монитор HP 20" W2072	5249	за 2016г.	-	-	(97)	97	-
	5259	за 2015г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP ProOne 400 19,5"(1600*900)	5249	за 2016г.	-	-	(53)	53	-
	5259	за 2015г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2016г.	за 2015г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-
в том числе:			

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 541 984	7 417 516	4 827 301
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	-	-	-



Управляющий
директор

30 июня 2017 г.

по Доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г.
выданной генеральным директором АО "УЗЗ" -
управляющей организации АО "Центр-Инвест"
Сулговым А.А.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			персона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	начисление процентов (включая доведение персональной стоимости до номинальной)	персона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
						персона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2016г. за 2015г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2016г. за 2015г. за 2016г. за 2015г.	- - 66 10 180	- - - -	- - 505 700 -	(488 000) -	(10 114) -	- -	- -	17 766 66	- -
в том числе:											
Займ ООО "СК Стимул"	5306 5316	за 2016г. за 2015г.	66 10 180	- -	- -	- -	(10 114) -	- -	- -	66 66	- -
Займ ОАО "Моспроект-4"	5307 5317	за 2016г. за 2015г.	- -	- -	17 700 -	- -	- -	- -	- -	17 700 -	- -
Займ АО "Управление экспериментальной застройкой микрорайонов"	5308 5318	за 2016г. за 2015г.	- -	- -	488 000 -	(488 000) -	- -	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2016г. за 2015г.	66 10 180	- -	505 700 -	(488 000) (10 114)	- -	- -	- -	17 766 66	- -

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Управляющий директор _____
 30 июня 2017 г.

Толубаев Андрей
 Анастольский
 (подпись)
 (расшифровка подписи)
 Продажи
 недвижимости
 АО "Центр-Инвест"
 ИНН 5027146995 ОГРН 5027146995907
 АО "Центр-Инвест"
 МОСКВА

по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г.
 выданной генеральным директором АО "УЗЗ" -
 управляющей организации АО "Центр-Инвест"
 Суниевым А.А.

4. Заласы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Заласы - всего	5400	за 2016г.	5 621 726	-	6 205 606	(4 448 960)	-	-	X	7 378 373	-	
	5420	за 2015г.	6 304 213	-	7 766 670	(8 448 157)	-	-	X	5 621 726	-	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2016г.	6	-	3 321	(3 324)	-	-	23	3	-	
	5421	за 2015г.	29	-	3 516	(3 539)	-	-	28	6	-	
Готовая продукция	5402	за 2016г.	82 587	-	917 229	-	-	-	-	999 816	-	
	5422	за 2015г.	21 370	-	61 217	-	-	-	-	82 587	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2016г.	74 851	-	120 479	(97 321)	-	-	-	98 009	-	
	5425	за 2015г.	53 504	-	86 657	(65 310)	-	-	-	74 851	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2016г.	-	-	56 442	(56 442)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2015г.	-	-	170 258	(170 258)	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Заласы»)	5407	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2015г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты по незавершенному строительству	5408	за 2016г.	5 464 283	-	5 108 135	(4 291 872)	-	-	-	6 280 546	-	
	5428	за 2015г.	6 229 310	-	7 444 022	(6 209 050)	-	-	-	5 464 283	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Управляющий
директор

30 июня 2017 г.



Голубаев Андрей
Анатолевич
Президент
АО "Центр-Инвест"

по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г.
выданной генеральным директором АО "УЗЗ" -
управляющей организации АО "Центр-Инвест"
Сунисави А.А.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2016г.	648 695	(12 322)	766 428	-	(155 238)	(97 665)	1 837	-	1 162 320	(10 485)	
	5530	за 2016г.	2 549 968	(1 977)	555 963	-	(2 457 131)	(125)	(10 345)	-	848 695	(12 322)	
в том числе:	5511	за 2016г.	17 216	(744)	49 529	-	(9 101)	(26)	650	-	67 617	(94)	
	5531	за 2016г.	1 003	(678)	18 323	-	(110)	(1)	(65)	-	17 216	(744)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2016г.	348 476	(229)	549 383	-	(75 491)	-	228	-	622 388	-	
	5532	за 2016г.	775 662	-	271 345	-	(988 546)	(8)	(229)	-	348 476	(744)	
Авансы выданные	5513	за 2016г.	283 003	(11 348)	167 517	-	(70 646)	(97 538)	958	-	282 334	(10 381)	
	5533	за 2016г.	1 773 302	(1 290)	288 295	-	(1 758 475)	(119)	(10 651)	-	283 003	(11 348)	
Прочая	5514	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2016г.	648 695	(12 322)	766 428	-	(155 238)	(97 665)	1 837	X	1 162 320	(10 485)	
	5520	за 2016г.	2 549 968	(1 977)	555 963	-	(2 457 131)	(125)	(10 345)	X	848 695	(12 322)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.		На 31 декабря 2014 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	10 485	-	12 322	-	1 977	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	744	-	679	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	94	-	-	-	-	-
прочие	5543	10 391	-	11 578	-	1 298	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	погашение	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	описание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5571	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5550	за 2016г.	5 518 580	1 416 124	(4 625 774)	-	X	X	2 308 910
в том числе:	5590	за 2016г.	9 512 346	4 632 100	(8 625 886)	-	X	X	5 518 560
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5551	за 2016г.	400 482	50 745	(40 502)	-	-	-	410 665
	5581	за 2016г.	950 502	382 089	(342 709)	-	-	-	400 482
авансы полученные	5552	за 2016г.	1 483 188	1 223 059	(1 505 372)	-	-	-	1 200 875
	5582	за 2016г.	3 222 591	1 183 737	(2 623 140)	-	-	-	1 483 100
расчеты по налогам и взносам	5553	за 2016г.	394 847	1 555	(394 847)	-	-	-	2 198
	5583	за 2016г.	12 562	384 847	(12 882)	-	-	-	384 847
кредиты	5554	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5555	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5556	за 2016г.	3 250 042	140 366	(2 695 234)	-	-	-	695 174
	5586	за 2016г.	5 328 261	2 670 827	(4 747 046)	-	-	-	3 250 042
	5557	за 2016г.	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2016г.	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2016г.	5 518 580	1 416 124	(4 625 774)	-	X	X	2 308 910
	5570	за 2016г.	9 512 346	4 632 100	(8 625 886)	-	X	X	5 518 560

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		
		2016 г.	2015 г.	2014 г.
Всего	5500	433 174	42 254	42 254
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	392 264	7 793	7 793
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	1 202	1 202
прочая задолженность	5503	40 911	33 259	33 259
	5594	-	-	-

Управляющий директор

30 июня 2017 г.

Генеральный директор АО "УЗЗ" - управляющей организации АО "Центр-Инвест" Сулимов А.А.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	233 147	119 218	(16 784)	(150 781)	184 791
в том числе:						
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 16А39Б ЛБ	5701	-	18 228	-	(12 760)	5 468
Резерв на гарант. ремонт и гар.обсл.ж/д 414243 ЛБ	5702	10 149	1 190	-	(7 937)	3 402
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д ВАБ ЛБ	5703	41 843	(6 048)	-	(23 656)	10 139
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 21 ЛБ	5704	9 146	3 976	-	(9 186)	3 936
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 45 ЛБ	5705	7 665	1 065	-	(6 132)	2 628
Резерв на гарант. ремонт и гарант.обсл.ж/д 46 ЛБ	5706	7 665	1 065	-	(6 132)	2 628
Резерв предоставляющих отпусков	5707	6 639	16 216	(16 784)	-	6 071
Резерв по неисполненным обязательствам Леноб.срок	5708	-	38 888	-	-	38 888
Резерв по судейским	5709	-	46 578	-	-	46 578
Резерв на предстоящие расходы по объектам долевого строительства введенным в эксплуатацию		150 039	-	-	(84 987)	65 052



по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г. выданной генеральным директором АО "УЗС" - управляющей организации АО "Центр-Инвест" Сунеевым А.А.

Управляющий
Директор

30 июня 2017 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Полученные - всего	5800	287 987	36 904	1 798 144
в том числе:				
Банковские гарантии подрядчика (ЗАО "МЭС-6", ОАО "Моспроект-4", ООО "Тридика", АО "УЗЗ")	5801	287 987	36 904	555 416
Акредитивы, открытые участниками долевого строительства	5802	-	-	1 242 728
Выданные - всего	5810	-	-	1 026 804
в том числе:				
Банк Москвы (Дог. залогов 65-165/18/363-14 от 26.06.2014)	5811	-	-	894 358
Банк Москвы (Дог. ипотеки 65-165/19/367-14-ДМ от 26.06.2014)	5812	-	-	132 446



Исполнительный директор

Голубев Андрей
Анатольевич
АО "Центр-Инвест"

30 июня 2017 г.

по доверенности № 26/17 от 23 июня 2017 г.
выданной генеральным директором АО "УЗЗ"
управляющей организации АО "Центр-Инвест"
Сулейман А.А.