

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация Акционерное общество «ИНТЕКО»	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710001	31	12	2019
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	17598496			
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерные общества / частная	ИНН	7703010975			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99			
Местонахождение (адрес) 107078, Москва г, Садовая-Спаская ул, д. № 28	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16		
	по ОКЕИ	384			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Эрнст энд Янг"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7709383532
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027739707203

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.5	Нематериальные активы	1110	35 973	1 730	2 215
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.6	Основные средства	1150	731 878	691 923	592 286
п.6	Доходные вложения в материальные ценности	1160	142 746	318 087	386 324
п.7	Финансовые вложения	1170	3 059 928	2 534 721	16 318 877
п.18	Отложенные налоговые активы	1180	1 945 693	2 436 611	1 708 863
п.11	Прочие внеоборотные активы	1190	802 947	351 577	79 299
	Итого по разделу I	1100	6 719 165	6 334 649	19 087 864
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.8	Запасы	1210	34 981 351	49 062 995	39 432 897
	в том числе:				
	Затраты по объектам долевого строительства	12101	25 322 699	25 538 707	11 745 623
	Затраты по строительству объектов недвижимости, кроме долевого строительства	12102	54 729	12 021 892	24 763 306
	Недвижимость на продажу	12103	8 128 099	8 140 327	2 553 435
	Передаваемые объекты недвижимости до регистрации права собственности	12104	1 469 419	3 359 817	307 207
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 837	66 497	12
п.9	Дебиторская задолженность	1230	9 710 509	9 622 977	6 351 518
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1231	2 679 176	487 652	513 540
	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	12311	2 213 676	-	-
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в том числе:	1232	7 031 333	9 135 325	5 837 978

	Средства, направленные на строительство объектов долевого строительства	12321	879 880	2 397 649	194 357
	Предоставленные беспроцентные займы	12322	5 281 021	5 844 311	4 657 664
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	556 561	998 324	3 922 382
п.10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	561 503	1 570 779	1 382 436
п.11	Прочие оборотные активы	1260	1 460 221	6 747 868	492 370
	в том числе:				
	Непредъявленная к оплате выручка	12601	1 151 625	6 125 628	140 240
	Итого по разделу II	1200	47 272 982	68 069 440	51 581 615
	БАЛАНС	1600	53 992 147	74 404 089	70 669 479

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 501 200	1 501 200	1 501 200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
п.6	Переоценка внеоборотных активов	1340	162 735	304 083	244 211
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	11 785 000	11 785 000	11 785 000
	Резервный капитал	1360	540	540	540
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 732 817)	(6 293 792)	9 612 258
	Итого по разделу III	1300	7 716 658	7 297 011	25 143 208
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1410	31 528	56 163	14 876 168
п.18	Отложенные налоговые обязательства	1420	580 534	983 797	589 844
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 197 142	1 580 902	1 800 201
	Итого по разделу IV	1400	1 789 204	2 620 852	17 245 213
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.13	Заемные средства	1510	14 968 258	13 451 770	4 859 694
п.15	Кредиторская задолженность	1520	27 086 398	48 543 588	25 245 738
	в том числе:				
	Обязательства застройщика по договорам долевого строительства (за исключением счетов эскроу)	15201	27 219 738	46 477 668	15 836 188
	Задолженность участников долевого строительства	15202	(4 262 908)	(7 030 618)	(314 027)
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.14	Оценочные обязательства	1540	725 278	690 002	173 102
	Прочие обязательства	1550	1 708 351	1 800 868	2 523
	Итого по разделу V	1500	44 486 285	84 486 226	30 281 057
	БАЛАНС	1700	53 992 147	74 404 089	70 669 479

Руководитель

06 июня 2020г.



Анциперов А.В.

(Доверенность №0043/20-
ИНТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация Акционерное общество «ИНТЕКО»		по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	17598496		
Вид экономической деятельности	предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2	7703010975		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерные общества / частная	по ОКОПФ / ОКФС	64.99		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12200	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
п.16	Выручка	2110	24 791 131	15 987 345
п.16	Себестоимость продаж	2120	(17 522 738)	(11 635 456)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 268 393	4 351 889
п.16	Коммерческие расходы	2210	(556 727)	(417 489)
п.16	Управленческие расходы	2220	(1 756 576)	(1 015 188)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 955 090	2 919 232
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	113 481	78 768
	Проценты к уплате	2330	(1 239 977)	(1 257 456)
п.17	Прочие доходы	2340	3 713 588	306 580
п.17	Прочие расходы	2350	(6 494 924)	(6 232 414)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 047 258	(4 185 290)
	Текущий налог на прибыль	2410	(418 628)	(163 994)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(276 831)	(235 215)
п.18	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	423 263	(260 882)
п.18	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(490 917)	1 026 719
	Прочее	2460	-	(422 046)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	560 976	(4 005 493)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(141 328)	59 852
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	419 648	(3 945 641)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Анциперов А.В.
 (Доверенность №0043/20-
 ИНТ от 19.03.2020г.)

(подпись)

(расшифровка подписи)

06 июля 2020г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2019
17598496	
7703010975	
64.99	
12200	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОНФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Акционерное общество «ИНТЕКО»**

Идентификационный номер налогоплательщика

предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в

другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерные общества / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	1 501 200	-	12 029 211	540	9 612 258	23 143 209
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	59 852	-	-	59 852
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	59 852	X	-	59 852
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(15 906 049)	(15 906 049)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 005 492)	(4 005 492)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(11 900 557)	(11 900 557)
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
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. за 2019 г.	3200	1 501 200	-	12 089 063	540	(6 293 792)	7 297 011
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	560 975	560 975
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	560 975	560 975
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(141 328)	-	-	(141 328)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(141 328)	X	-	(141 328)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	1 501 200	-	11 947 735	540	(5 732 817)	7 716 658

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		
		На 31 декабря 2017 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	23 143 208	(2 268 493)	(11 840 705)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(1 737 000)	(1 737 000)
после корректировок	3500	23 143 208	(4 005 493)	(11 840 705)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	9 612 258	(2 268 493)	(11 900 557)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(1 737 000)	(1 737 000)
после корректировок	3501	9 612 258	(4 005 493)	(11 900 557)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				9 034 011

3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

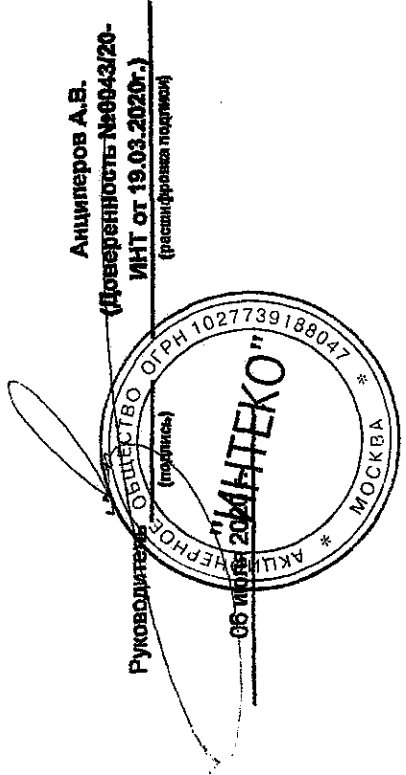
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	7 716 658	7 297 011	23 143 209

Анциперов А.В.

(Доверенность №0943/20-
ИИТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)

Руководитель



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация	Акционерное общество «ИНТЕКО»	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД 0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	ИНН	17598496		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерные общества / частная	по ОКВЭД 2	64.99		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	9 683 638	6 759 633
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	8 909 721	4 543 373
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	41 959	72 015
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
	4115	-	-
поступления по операциям уступки права требования	4116	123 298	200 929
поступления в связи с присоединением обществ	4117	-	1 801 891
прочие поступления	4119	608 660	141 425
Платежи - всего	4120	(12 196 595)	(7 205 856)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 885 456)	(2 613 631)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 305 385)	(755 435)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 516 904)	(3 120 149)
налога на прибыль организаций	4124	(440 508)	(137 086)
расчеты по НДС	4125	(1 404 545)	(424 133)
прочие налоги и сборы (кроме НДС и налога на прибыль)	4126	(168 986)	(116 132)
штрафы, пени, неустойки и иные аналогичные платежи	4127	(367 817)	(20 116)
прочие платежи	4129	(106 994)	(19 174)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 512 957)	(446 223)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 194 417	266 629
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	33 198	3 510
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 073 038	186 248
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	88 181	76 871
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 193 031)	(161 856)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(78 806)	(26 279)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(1 114 130)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(95)	(135 577)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 386	104 773

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 378 765	20 619 836
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 378 765	20 619 836
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	(5 876 469)	(20 090 043)
в том числе:			
соотственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 870 776)	(20 084 789)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(5 693)	(5 254)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 502 296	529 793
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 009 275)	188 343
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 570 779	1 382 436
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	561 503	1 570 779
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1)	-

Руководитель

Анциперов А.В.
(Доверенность №0043/20-
ИИТ от 19.03.2020г.)
(расшифровка подписи)

06 июля 2020г.



Приложения к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности (тыс. руб)

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	9 489	(7 759)	14 326	-	(545)	-	-	-	-	23 815	(8 304)
	5110	за 2018г.	9 575	(7 360)	203	263	(662)	-	-	-	-	9 489	(7 759)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2019г.	2 355	(2 114)	2 679	-	(206)	-	-	-	-	5 034	(2 320)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5111	за 2018г.	2 441	(2 008)	203	263	(369)	-	-	-	-	2 355	(2 114)
	5102	за 2019г.	4 556	(3 067)	4 282	-	(293)	-	-	-	-	8 838	(3 360)
	5112	за 2018г.	4 556	(2 774)	-	-	(293)	-	-	-	-	4 556	(3 067)
Прочие нематериальные активы	5103	за 2019г.	2 578	(2 578)	7 365	-	(46)	-	-	-	-	9 943	(2 624)
	5113	за 2018г.	2 578	(2 578)	-	-	-	-	-	-	-	2 578	(2 578)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	6 138	4 851	4 340
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1 957	670	159
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	1 603	1 603	1 603
Прочие нематериальные активы	5133	2 578	2 578	2 578

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		
											часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

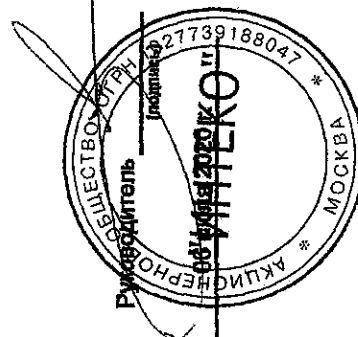
Наименования показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	признано к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-
	5170	за 2018г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019г.	-	-	-	-
	5171	за 2018г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	(72)	(14 326)	20 462
	5190	за 2018г.	-	56	(56)	-
в том числе:	5181	за 2019г.	-	9 834	(2 679)	7 083
	5191	за 2018г.	-	56	(56)	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5182	за 2019г.	-	17 008	(4 282)	12 726
	5192	за 2018г.	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5183	за 2019г.	-	8 018	(7 366)	653
	5193	за 2018г.	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы						

Анципиров А.В.

(Доверенность №0043/20-ИНТ

от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2019г.	1,183,604	(481,682)	315,028	(66,387)	15,755	(120,007)	(196,565)	72,713	1,235,680	(523,220)			
в том числе:	5210	за 2018г.	1,007,042	(414,756)	175,376	(68,114)	5,807	(59,487)	69,300	(23,246)	1,183,604	(491,682)			
Офисное оборудование	5201	за 2019г.	18,026	(16,622)	4,634	-	-	(1,282)	-	-	22,660	(17,904)			
	5211	за 2018г.	14,725	(14,278)	3,400	(99)	48	(2,392)	-	-	18,026	(16,622)			
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2019г.	90,379	(86,338)	2,496	(157)	157	(2,587)	-	-	92,718	(88,768)			
	5212	за 2018г.	89,774	(86,583)	3,355	(2,750)	2,699	(2,454)	-	-	90,379	(86,338)			
Сооружения	5203	за 2019г.	121	(121)	32,456	-	-	(15,984)	-	-	32,577	(16,105)			
	5213	за 2018г.	121	(121)	-	-	-	-	-	-	121	(121)			
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2019г.	46,092	(45,175)	5,846	(9,555)	9,555	(471)	-	-	42,383	(36,090)			
	5214	за 2018г.	47,876	(46,686)	1,464	(3,249)	3,241	(1,729)	-	-	46,092	(45,175)			
Здания	5205	за 2019г.	1,028,944	(343,408)	269,594	(56,675)	6,043	(99,681)	(196,565)	72,713	1,045,299	(364,333)			
	5215	за 2018г.	854,546	(267,088)	167,114	(62,016)	(182)	(52,894)	69,300	(23,246)	1,028,944	(343,408)			
Другие виды основных средств	5206	за 2019г.	43	(18)	-	-	-	(3)	-	-	43	(21)			
	5216	за 2018г.	43	(18)	43	-	-	(18)	-	-	43	(18)			
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2019г.	457,110	(139,023)	57,375	(280,440)	17,824	47,376	(27,735)	10,260	206,309	(63,563)			
в том числе:	5230	за 2018г.	515,883	(129,559)	94,452	(173,987)	3,566	(6,065)	20,762	(6,964)	457,110	(139,023)			
Здания	5221	за 2019г.	413,796	(117,535)	57,375	(248,274)	5,047	49,813	(27,735)	10,260	195,162	(52,415)			
	5231	за 2018г.	471,805	(113,696)	94,041	(172,812)	3,566	(441)	20,762	(6,964)	413,796	(117,535)			
Сооружения	5222	за 2019г.	31,409	(9,582)	-	(31,409)	12,776	(3,194)	-	-	31,409	(9,582)			
	5232	за 2018г.	31,409	(3,194)	-	-	-	(6,388)	-	-	31,409	(9,582)			
Офисное оборудование	5223	за 2019г.	196	(196)	-	-	-	196	-	-	196	(196)			
	5233	за 2018г.	196	(196)	-	-	-	-	-	-	196	(196)			
Машины и оборудование (кроме офисного)	5224	за 2019г.	11,709	(11,709)	-	(562)	-	562	-	-	11,147	(11,147)			
	5234	за 2018г.	12,473	(12,473)	411	(1,175)	-	764	-	-	11,709	(11,709)			

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 2019г.	-	100 893	-	(81 475)	19 418
	5250	за 2018г.	-	4 123	-	(4 123)	-
в том числе:							
в том числе: ПРОЧЕЕ	5241	за 2019г.	-	100 893	-	(81 475)	19 418
	5251	за 2018г.	-	4 123	-	(4 123)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 444	-
в том числе:			
Пожарная и охранная сигнализация (Садовая-Спасская, 28)	5261	1 444	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

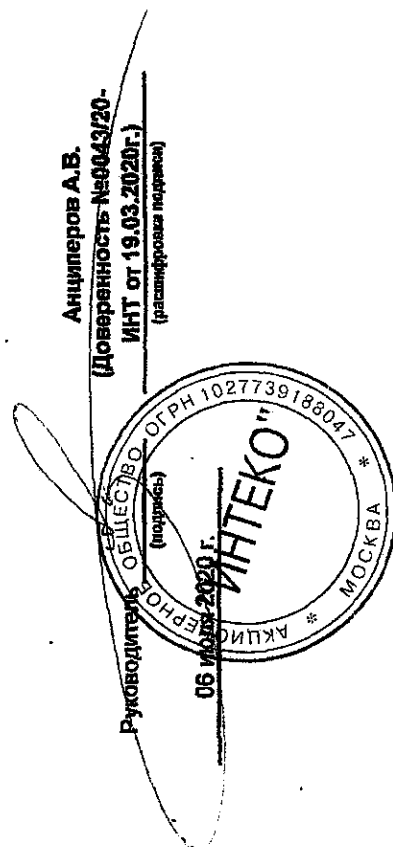
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	142 746	318 087	386 324
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	119 360	133 245	141 452
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	3 750	3 904	4 058
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	706 456	-	913 154
	5287	-	-	-

Анциперов А.В.

(Доверенность №0043/20-

ИИТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)



3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		на конец периода		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)			Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	3 657 346	(1 122 625)	1 114 130	(558 971)	4 130	-	(34 082)	4 212 505	(1 152 577)
	5311	за 2018г.	16 337 214	(18 337)	593 326	(13 273 194)	-	-	(1 104 288)	3 657 346	(1 122 625)
в том числе:											
Вклады (доли+акции ГК)	5302	за 2019г.	2 042 187	(274 402)	1 114 130	-	-	-	(34 082)	3 156 317	(308 484)
	5312	за 2018г.	14 928 938	(18 337)	-	(12 886 751)	-	-	(256 065)	2 042 187	(274 402)
Ценные бумаги (векселя)	5303	за 2019г.	549 411	-	-	(549 411)	-	-	-	-	-
	5313	за 2018г.	549 411	-	-	-	-	-	-	549 411	-
Предоставленные займы	5304	за 2019г.	1 065 748	(848 223)	-	(9 560)	4 130	-	-	1 056 188	(844 093)
	5314	за 2018г.	858 865	-	593 326	(386 443)	-	-	(848 223)	1 065 748	(848 223)
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	1 134 082	(135 758)	556 101	(1 041 898)	44 034	-	(135 758)	648 285	(91 724)
	5315	за 2018г.	3 922 381	-	-	(2 788 299)	-	-	-	1 134 082	(135 758)
в том числе:											
Вклады (акции)	5306	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ценные бумаги (векселя)	5307	за 2019г.	994 865	-	549 411	(994 865)	-	-	-	549 411	-
	5317	за 2018г.	1 029 443	-	-	(34 578)	-	-	-	994 865	-
Предоставленные займы	5308	за 2019г.	135 758	(135 758)	6 690	(47 033)	44 034	-	-	95 415	(91 724)
	5318	за 2018г.	2 889 479	-	-	(2 753 721)	-	-	(135 758)	135 758	(135 758)
Прочие	5309	за 2019г.	3 459	-	-	-	-	-	-	3 459	-
	5319	за 2018г.	3 459	-	-	-	-	-	-	3 459	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2019г.	4 791 428	(1 258 383)	1 670 231	(1 600 869)	48 164	-	(34 082)	4 860 790	(1 244 301)
	5310	за 2018г.	20 259 595	(18 337)	593 326	(16 061 493)	-	-	(1 240 046)	4 791 428	(1 258 383)

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	1 198 184	1 198 194	1 144 785
в том числе:				
акции	5321	1 198 184	1 198 194	1 144 775
доли	5322	-	-	10
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5326	-	173 053	13 059 793
в том числе:				
акции	5326	-	-	12 886 740
доли	5327	-	97 362	97 362
векселя	5328	-	75 691	75 691
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Анцигаров А.В.

(Доверенность №0043/20-

ИИТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)

Руководитель

06 июля 2020 г.



4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2019г.	50 314 983	(1 251 988)	5 274 756	(19 361 537)	286 734	(281 597)	X	36 228 202	(1 246 851)	
	5420	за 2018г.	40 108 266	(675 369)	53 850 563	(43 643 846)	285 708	(862 327)	X	50 314 983	(1 251 988)	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	2 253	-	21 140	(13 573)	-	-	(3 416)	6 404	-	
	5421	за 2018г.	2 131	-	10 079	(9 957)	-	-	-	2 253	-	
Готовая продукция	5402	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	9 375 072	(1 234 745)	52 971	(1 265 154)	283 285	(53 551)	970 221	9 133 110	(1 005 011)	
	5423	за 2018г.	2 977 676	(424 241)	10 443 335	(4 045 939)	34 560	(845 084)	-	9 375 072	(1 234 745)	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	3 359 817	-	-	(3 018 508)	-	-	1 128 110	1 469 419	-	
	5424	за 2018г.	307 207	-	4 256 279	(1 203 669)	-	-	-	3 359 817	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2018г.	24 788	-	7 517	(32 305)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	554 311	(556 727)	-	-	2 416	-	-	
	5426	за 2018г.	-	-	417 466	(417 466)	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты по строительству объектов недвижимости	5408	за 2019г.	37 577 841	(17 243)	4 646 334	(14 507 575)	3 449	(228 046)	(2 097 331)	25 619 269	(241 840)	
	5428	за 2018г.	36 796 464	(251 128)	38 715 887	(37 934 510)	251 128	(17 243)	-	37 577 841	(17 243)	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не связанные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445	11 375 178	18 211 441	22 728 811
Имущественные права по инвестиц.контрактам по объектам: Хорошевское шоссе, вл. ЗАО «Восточный уч. западный ул. Садовьянская наб. вл. 3-7	5446	-	-	6 799 328
Земельные участки по адресам: пересечение ул. Минской с Киевским направлением МЖД в районе р-на Раменки; на пересечении Аминьевского шоссе с Киевским направлением МЖД	5447	-	-	15 927 485
Имущественные права по объекту: МЖК "Садовые кварталы", квартал 473 района "Хамовники, ул. Усачева, д.11	5448	11 375 178	18 211 441	-

Анциперов А.В.

(Доверенность №0043/20-

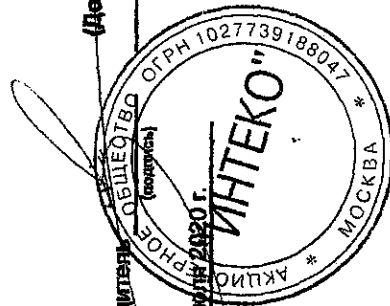
ИИТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

06 июля 2020 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление					выбыло					учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	888,036	(62 286)	-	(852 449)	-	(53 367)	-	(1 728)	-	(3 591,414)	-	(115 653)	-	3,591,414	(115 653)
	5521	за 2018г.	589,263	-	717,417	(385 396)	-	(62 286)	-	(33 248)	-	888,036	-	(62 286)	-	888,036	(62 286)
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	1,002,857	(468 857)	-	-	-	-	-	534,000	-	-	-	534,000	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	30,888	-	-	-	-	-	-	(30 888)	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2019г.	888,036	(62 286)	341,022	(383 592)	-	(53 367)	-	(1 728)	-	843,738	-	(115 653)	-	843,738	(115 653)
	5524	за 2018г.	558,375	-	717,417	(385 396)	-	(62 286)	-	(2 360)	-	888,036	-	(62 286)	-	888,036	(62 286)
Средства направленные на строительство объектов долевого строительства	5505	за 2019г.	-	-	2,213,676	-	-	-	-	-	-	2,213,676	-	-	X	2,213,676	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	16,647,749	(1 189 388)	20,404,347	(24 960 847)	-	(2 647 377)	-	1,728	-	12,092,977	-	(3 836 765)	-	12,092,977	(3 836 765)
	5530	за 2018г.	6,377,207	(254 097)	43,261 470	(33 024 176)	-	(935 291)	-	33,248	-	16,647,749	-	(1 189 388)	-	16,647,749	(1 189 388)
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	99,798	(37 701)	2,485,904	(2 297 729)	-	36,891	-	-	-	287,973	-	(810)	-	287,973	(810)
	5531	за 2018г.	82,124	(23 137)	11,396,282	(11 378 608)	-	(14 564)	-	-	-	99,798	-	(37 701)	-	99,798	(37 701)
	5512	за 2019г.	340,170	(314)	1,597,484	(1 873 794)	-	2	-	-	-	63,860	-	(312)	-	63,860	(312)
	5532	за 2018г.	12,847	(266)	1,969,902	(1 873 467)	-	(48)	-	30,888	-	340,170	-	(814)	-	340,170	(814)
	5513	за 2019г.	13,810,132	(1 151 373)	14,906,125	(17 856 721)	-	(2 684 270)	-	1,728	-	10,861,264	-	(3 835 643)	-	10,861,264	(3 835 643)
	5533	за 2018г.	6,087,879	(230 594)	26,965,714	(19 245 821)	-	(920 679)	-	2,360	-	13,810,132	-	(1 151 373)	-	13,810,132	(1 151 373)
Средства направленные на строительство объектов долевого строительства	5514	за 2019г.	2,397,649	-	1,414,834	(2 932 603)	-	-	-	-	-	879,880	-	-	X	879,880	-
	5534	за 2018г.	194,357	-	2,929,572	(726 280)	-	-	-	-	-	2,397,649	-	-	X	2,397,649	-
Итого	5500	за 2019г.	17,535,785	(1 251 674)	23,961,902	(25 813 296)	-	(2 700 744)	-	X	-	15,684,391	-	(3 952 418)	-	15,684,391	(3 952 418)
	5520	за 2018г.	6,966,470	(254 097)	43,978,887	(33 409 572)	-	(997 557)	-	X	-	17,535,785	-	(1 251 674)	-	17,535,785	(1 251 674)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	9 383 708	5 610 846	14 921 024	17 055 679	2 276 611	2 022 513
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	6 725	5 945	20 027	78 698	71 516	48 379
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	291 504	291 292	85 779	85 779	1 899	1 633
прочая	5543	9 085 379	5 313 408	14 715 532	16 891 202	1 680 298	1 449 604
Средства, направленные на стройку	5544	-	-	-	-	522 897	522 897

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	долю в краткосрочную задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	1 637 055	81 442	-	(24 656)	-	(465 171)	-	-	1 228 670	
в том числе:	5571	за 2018г.	16 875 368	29 873 585	-	(30 052 907)	-	(14 859 002)	-	-	1 637 055	
кредиты	5552	за 2019г.	8 331 795	18 453 133	-	(13 701 244)	-	(13 083 684)	-	-	31 528	
займы	5572	за 2019г.	56 153	31	-	(24 656)	-	-	-	-	56 153	
прочая	5573	за 2018г.	6 543 373	3 221 347	-	(9 733 460)	-	24 883	-	-	1 197 142	
	5554	за 2019г.	1 580 902	81 411	-	(6 618 213)	-	(26)	-	-	1 580 902	
Обязательства Застройщика по договорам ДДУ	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства Застройщика по договорам инвестирования	5576	за 2019г.	1 800 175	-	-	-	-	(1 800 175)	-	-	-	
Авансы полученные	5577	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2019г.	63 795 531	25 727 092	8 500	(46 235 286)	-	465 171	-	-	43 761 008	
в том числе:	5580	за 2018г.	30 105 432	60 022 995	-	(41 191 898)	-	14 859 002	-	-	63 795 531	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2019г.	103 780	2 760 965	-	(2 593 640)	-	-	-	-	271 105	
авансы полученные	5582	за 2019г.	103 295	394 697	-	(394 212)	-	-	-	-	103 780	
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2019г.	7 110 835	1 426 768	-	(5 611 896)	-	80 270	-	-	3 005 977	
кредиты	5584	за 2019г.	7 285 039	5 468 681	-	(5 642 911)	-	28	-	-	7 110 835	
займы	5585	за 2019г.	293 348	1 858 531	-	(2 059 543)	-	-	-	-	92 339	
прочая	5586	за 2019г.	149 878	3 021 146	-	(2 877 676)	-	-	-	-	293 348	
	5587	за 2019г.	13 451 770	9 612 625	8 500	(8 104 637)	-	-	-	-	14 988 258	
	5588	за 2019г.	4 771 851	5 325 731	-	(9 729 496)	-	13 083 684	-	-	13 451 770	
	5589	за 2019г.	87 843	4 024 070	-	(4 087 030)	-	(24 863)	-	-	-	
	5590	за 2019г.	3 368 216	6 191 462	-	(7 510 685)	-	384 901	-	-	2 433 894	
	5591	за 2018г.	2 171 056	7 068 061	-	(7 671 076)	-	1 800 175	-	-	3 368 216	
Расчеты по оплате труда	5592	за 2019г.	20 544	1 006 761	-	(994 697)	-	-	-	X	32 608	
Обязательства Застройщика по договорам ДДУ	5593	за 2019г.	14 309	647 454	-	(641 219)	-	-	-	X	20 544	
Задолженность участников долевого строительства	5594	за 2019г.	46 477 656	12 575 744	-	(31 833 662)	-	-	-	X	27 219 738	
Итого	5595	за 2019г.	15 836 188	42 637 760	-	(11 996 292)	-	-	-	X	46 477 656	
	5596	за 2019г.	(7 030 618)	(9 706 764)	-	12 473 474	-	-	-	X	(4 262 909)	
	5597	за 2019г.	(314 027)	(8 564 605)	-	1 848 014	-	-	-	X	(7 030 618)	
	5598	за 2019г.	65 432 586	25 808 534	8 500	(46 259 942)	-	X	-	X	44 989 678	
	5599	за 2018г.	46 780 801	89 896 590	-	(71 244 805)	-	X	-	X	65 432 586	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5690	2 184 324	2 181 208	813 866
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5691	79 590	18 247	42 389
расчеты с покупателями и заказчиками	5692	283 286	102 309	217 578
прочая задолженность	5693	1 821 449	2 080 650	653 899
	5694	-	-	-

Анциперов А.В.

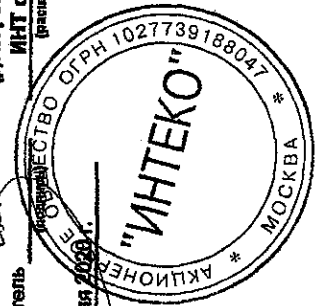
(Доверенность №0043/20-

ИИТ от 19.08.2020г.)

(расшифровка подписи)

Руководитель

06 июля 2020 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Прислано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	690 002	1 250 161	(671 941)	(543 844)	725 278
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям	5701	26 859	356 127	(66 372)	-	316 614
Оценочные обязательства по страховым взносам	5702	5 900	67 448	(13 733)	(22)	59 593
Резервы предстоящих расходов прочие	5703	657 243	826 586	(591 436)	(543 322)	349 071

Анциперов А.В.

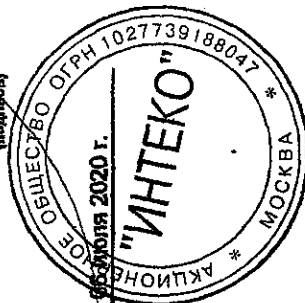
(Доверенность №0043/20-

ИИТ от 19.03.2020г.)

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)



05 июля 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	92 466 066	-	-
в том числе:				
Банковские гарантии ПАО "Московский кредитный банк" за ООО "БОЭС Констракшнз"	5801	1 352 836	-	-
Независимая гарантия ПАО "Московский кредитный банк" за ЗАО "Фонд"	5802	54 900	-	-
Поручительства (AUREVO LIMITED, АО "Вил-Центр", ООО "Исаакиевский отель", АО "КРИОН", ООО "Малистрат", ООО ТД "Нахичевань", АО "СТРОЙТЕХИНВЕСТ")	5803	88 998 840	-	-
Залог имущества (АО "КРИОН", ООО "Исаакиевский отель")	5804	557 563	-	-
Залог движимого имущества (АО "КРИОН")	5805	706	-	-
Залог ценных бумаг (AUREVO LIMITED)	5806	1 501 200	-	-
Выданные - всего	5810	19 178 059	14 608 489	23 463 556
в том числе:				
акции, в том числе за третьих лиц	5811	29 537	29 537	40 857
доли, в том числе за третьих лиц	5812	110	110	120
векселя	5813	-	75 691	75 691
денежные средства, в том числе за третьих лиц	5814	1 028 689	1 268 169	5 298 174
земельные участки, в том числе за третьих лиц	5815	4 181 204	-	4 072 154
основные средства, в том числе за третьих лиц	5816	1 107 927	-	872 834
имущественные права	5817	12 832 612	13 234 982	13 103 728

Анциперов А.В.
 (Доверенность №0043/20-
 ИИТ от 19.03.2020г.)
 (расшифровка подписи)

Руководитель филиала

06 июля 2020 г.

МОСКВА

ОГРН 1027739188047

ИНН 77/0000000000

**Пояснения к
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах**

АО «ИНТЕКО»

за 2019 год

Оглавление

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	3
3.	ИСПРАВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	5
4.	ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
5.	НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	11
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ	11
7.	ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	13
8.	ЗАПАСЫ	14
9.	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	17
10.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	17
11.	ПРОЧИЕ АКТИВЫ	17
12.	КАПИТАЛ	18
13.	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	18
14.	ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	19
15.	КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	19
16.	ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	20
17.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	22
18.	РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	23
19.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	24
20.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	31
21.	СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2019 Г.	32
22.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	33

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ИНТЕКО» за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Юридический адрес Общества: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28. Дата регистрации Общества: 21 июня 1994 г.

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- инвестиционно-строительная деятельность;
- реализация объектов недвижимости, имущественных прав;
- сдача в аренду объектов основных средств.

Численность сотрудников Общества на 31 декабря 2019 г. составила 417 человек (на 31 декабря 2018 г. – 324 человека).

Состав совета директоров и исполнительного органа Общества представлен следующим образом:

Ф.И.О.	Должность
Совет директоров	
Соколов Александр Константинович	Председатель Совета директоров
Варешин Дмитрий Юрьевич	Член Совета директоров
Даценко Андрей Михайлович	Член Совета директоров
Малыгин Евгений Михайлович	Член Совета директоров
Меньщиков Александр Владимирович	Член Совета директоров
Николаев Александр Леонидович	Член Совета директоров
Помелова Анастасия Александровна	Не член Совета директоров, Секретарь Совета директоров
Единоличный исполнительный орган	
Николаев Александр Леонидович	Президент

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2019 год подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», по первоначальной стоимости, за исключением группы однородных объектов основных средств, состоящей из отдельно стоящих нежилых зданий, полностью принадлежащих АО «ИНТЕКО» площадью от 9 000 кв. м. до 10 000 кв. м., учитываемых по переоцененной стоимости.

Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом.

Сроки полезного использования основных средств, применяемые при начислении амортизации, представлены в таблице:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (в годах)
Здания	5-30
Сооружения	5-20
Машины и оборудование (кроме офисного)	2-15
Офисное оборудование	2-10
Транспортные средства	5-10
Производственный и хозяйственный инвентарь	1-25

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость переданных или подлежащих передаче Обществом ценностей, стоимость основных средств определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

К учету в качестве основных средств принимаются объекты стоимостью 40 тыс. руб. и более.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования начисляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения сроков полезного использования, а также способов определения амортизации нематериальных активов.

Сроки полезного использования нематериальных активов, применяемые при начислении амортизации приведены в таблице:

Нематериальные активы	Сроки полезного использования (в годах)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	7-20
Прочие нематериальные активы	1-10

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов.

Нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. Стоимость последних определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, стоимость полученных нематериальных активов определяется исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/0 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

- по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;
- по акциям – методом ФИФО.

Доходы и расходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствии с положениями ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Общество применяет метод формирования неполной себестоимости продукции, в связи с чем общехозяйственные и административные расходы полностью признаются в отчетном периоде, без распределения на остатки незавершенного производства.

При реализации объектов недвижимости, право собственности по которым зарегистрировано на Общество в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается в момент регистрации права собственности на покупателя.

При реализации прав на объекты недвижимости, выручка отражается в момент подписания с покупателем акта приема-передачи объекта и переход к покупателю всех рисков и выгод в отношении объекта.

В соответствии с учетной политикой, Общество развернуто отражает в бухгалтерской отчетности доходы и расходы от выбытия финансовых инструментов.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

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

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Общество отражает оплату комиссий по кредитным договорам в составе строки 4123 «Проценты по долговым обязательствам» Отчета о движении денежных средств.

Изменения в учетной политике

В течение 2019 года Общество не вносило изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету.

3. ИСПРАВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

3.1. ИСПРАВЛЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 год была исправлена и заменяет первоначально составленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества, подписанную 27 марта 2020 г.

Общество исправило отчетность 2019 года в связи с исправлением существенных ошибок в бухгалтерской (финансовой) отчетности и внесло следующие изменения:

1. Отражен убыток от обесценения финансового вложения в сумме 34 082 тыс. руб., а также, отложенный налоговый актив в сумме 6 816 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. и за 2019 год.
2. Выполнены корректировки по отражению выручки по объектам, право собственности на которые не зарегистрировано, повлиявшие на изменение строк 1210 «Запасы» в сумме 1 469 419 тыс. руб., 1180 «Отложенные налоговые активы» в сумме 434 658 тыс. руб., 1260 «Прочие оборотные активы» в сумме 231 219 тыс. руб., 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в сумме 563 098 тыс.

руб., 1420 «Отложенные налоговые обязательства» в сумме 293 884 тыс. руб. и 1520 «Кредиторская задолженность» в сумме 2 404 511 тыс. руб. на 31 декабря 2019 г., а так же строки 2110 «Выручка» в сумме 3 357 775 тыс. руб., 2120 «Себестоимость» в сумме 1 890 397 тыс. руб. за 2019 год.

3. Долгосрочная дебиторская задолженность представлена в составе прочих внеоборотных активов в сумме 796 585 тыс. руб. на 31 декабря 2019 г.
4. В связи с нарушением ковенант по заключенным договорам задолженность по кредитным договорам в сумме 13 406 829 тыс. руб. представлена в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2019 г.
5. В соответствии со сроком погашения задолженность по договору аренды в сумме 69 183 тыс. руб. представлена в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2019 г.
6. Исправление отражения операционных денежных потоков в Отчете о движении денежных средств в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Соответствующие изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2019 год		
			На 31 декабря 2019 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2019 г. (после пересчета)
Финансовые вложения	1170	[1]	3 094 010	(34 082)	3 059 928
Отложенные налоговые активы	1180	[1], [2]	1 504 218	441 475	1 945 693
Прочие внеоборотные активы	1190	[3]	6 361	796 586	802 947
Итого по разделу I	1100	[1]-[3]	5 515 186	1 203 979	6 719 165
Запасы	1210	[2]	33 511 932	1 469 419	34 981 351
В том числе: регистрации права собственности	12104	[2]	-	1 469 419	1 469 419
Дебиторская задолженность	1230	[3]	10 507 094	(796 585)	9 710 509
В том числе: Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1231	[3]	3 741 761	(1 062 585)	2 679 176
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	1232	[3]	6 765 333	266 000	7 031 333
Прочие оборотные активы	1260	[2]	1 229 002	231 219	1 460 221
Итого по разделу II	1200	[2], [3]	46 368 929	904 053	47 272 982
БАЛАНС	1600	[1]-[3]	51 884 115	2 108 032	53 992 147
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	[2], [1]	(5 142 454)	(590 363)	(5 732 817)
Итого по разделу III	1300	[2], [1]	8 307 021	(590 363)	7 716 658
Заемные средства	1410	[4]	13 438 357	(13 406 829)	31 528
Отложенные налоговые обязательства	1420	[2]	266 650	293 884	560 534
Прочие обязательства	1450	[5]	1 266 325	(69 183)	1 197 142
Итого по разделу IV	1400	[2], [4], [5]	14 971 332	(13 182 128)	1 789 204
Заемные средства	1510	[4]	1 561 429	13 406 829	14 968 258
Кредиторская задолженность	1520	[2], [5]	24 612 704	2 473 694	27 086 398
Итого по раздел V	1500	[2], [4], [5]	28 605 762	15 880 523	44 486 285
БАЛАНС	1700	[1], [2], [4], [5]	51 884 115	2 108 032	53 992 147

Соответствующие изменения показателей отчета о финансовых результатах за 2019 год указаны в следующей таблице:

Наименование строк отчета о финансовых результатах	Код	Примечание	2019 год		
			За 2019 год (до пересчета)	Корректировки	За 2019 год (после пересчета)
Выручка	2110	[2]	21 433 356	3 357 775	24 791 131
Себестоимость	2120	[2]	(15 632 341)	(1 890 397)	(17 522 738)
Валовая прибыль	2100	[2]	5 801 015	1 467 378	7 268 393
Прибыль (убыток) от продаж	2200	[2]	3 487 712	1 467 378	4 955 090
Прочие расходы	2350	[1]	(6 460 843)	(34 081)	(6 494 924)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	[1], [2]	(386 039)	1 433 297	1 047 258
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	[2]	45 184	378 079	423 263
Изменение отложенных налоговых активов	2450	[2]	173 821	(664 738)	(490 917)
Чистая прибыль (убыток)	2400	[1], [2]	(585 662)	1 146 638	560 976

Соответствующие изменения показателей отчета о движении денежных средств за 2019 год указаны в следующей таблице:

Отчет о движении денежных средств за 2019 год				
Наименование показателя	Код	За 2019 год (до пересчета)	Корректировки	За 2019 год (после пересчета)
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления – всего	4110	9 214 781	468 857	9 683 638
в том числе: прочие поступления	4119	139 803	468 857	608 660
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 981 814)	468 857	(2 512 957)
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления – всего	4210	1 663 274	(468 857)	1 194 417
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	502 055	(468 857)	33 198
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	470 243	(468 857)	1 386

Пояснения в отношении изменения сравнительных показателей представлены в разделе 3.2 «Изменение сравнительных показателей».

Исправленная бухгалтерская (финансовая) отчетность будет представлена на утверждение акционерам Общества, срок утверждения еще не определен.

3.2. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД

В связи с исправлением существенных ошибок, допущенной в бухгалтерской (финансовой) отчетности и бухгалтерском учете, были внесены изменения в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» в связи со следующими обстоятельствами:

1. Непредъявленная к оплате выручка по услуге застройщика в размере 6 125 627 тыс. руб. и 140 240 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. соответственно представлена в составе прочих оборотных активов вместо прочих внеоборотных активов (в размере 275 232 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г.) и дебиторской задолженности (в размере 5 850 395 тыс. руб. и 140 239 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. соответственно).
2. Операционная дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты в размере 487 651 тыс. руб. и 513 540 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 г. соответственно представлена в составе дебиторской задолженности вместо прочих внеоборотных активов.

3. Обязательства застройщика по ДДУ в размере 19 776 633 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. представлены в составе кредиторской задолженности вместо прочих долгосрочных обязательств.
4. Обязательства застройщика по ДДУ и дебиторская задолженность участников долевого строительства отражены в бухгалтерском балансе свернуто в сумме 7 030 618 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. и 314 027 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 г.
5. Финансовые вложения в сумме 208 623 тыс. руб. представлены в составе долгосрочных активов по состоянию на 31 декабря 2018 г.
6. Выполнены корректировки по отражению выручки по объектам, право собственности на которые не зарегистрировано на покупателей, повлиявшие на изменение строк 1210 «Запасы» в сумме 3 359 816 тыс. руб., 1180 «Отложенные налоговые активы» в сумме 1 106 213 тыс. руб., 1260 «Прочие оборотные активы» в сумме 418 898 тыс. руб., 1420 «Отложенные налоговые обязательства» в сумме 671 963 тыс. руб. и 1520 «Кредиторская задолженность» в сумме 5 949 965 тыс. руб. на 31 декабря 2018 г., а так же строки 2110 «Выручка» в сумме 5 531 066 тыс. руб., 2120 «Себестоимость» в сумме 3 359 817 тыс. руб. за 2018 год.
7. В связи с нарушением ковенант по заключенным договорам задолженность по кредитным договорам в сумме 13 058 801 тыс. руб. представлена в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2018 г.

Это оказало существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2018 год:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2018 год		
			На 31 декабря 2018 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2018 г. (после пересчета)
Финансовые вложения	1170	[5]	2 326 098	208 623	2 534 721
Отложенные налоговые активы	1180	[6]	1 330 398	1 106 213	2 436 611
Прочие внеоборотные активы	1190	[1],[2]	1 114 460	(762 883)	351 577
Итого по разделу I	1100	[1], [2], [5], [6]	5 782 696	551 953	6 334 649
Запасы	1210	[6]	45 703 178	3 359 817	49 062 995
В том числе: регистрации права собственности	12104	[6]	-	3 359 817	3 359 817
Дебиторская задолженность	1230	[1], [2], [4]	22 016 338	(12 393 361)	9 622 977
В том числе: Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1231	[1], [2], [4]	-	487 652	487 652
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты:	1232	[1], [2], [4]	-	9 135 325	9 135 325
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	[5]	1 206 947	(208 623)	998 324
Прочие оборотные активы	1260	[1], [6]	203 343	6 544 525	6 747 868
В том числе: Непредъявленная к оплате выручка	12601	[1], [6]	-	6 125 628	6 125 628
Итого по разделу II	1200	[1], [2], [4], [5], [6]	70 767 082	(2 697 642)	68 069 440
БАЛАНС	1600	[1], [2], [4], [5], [6]	76 549 778	(2 145 689)	74 404 089
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	[6]	(4 556 792)	(1 737 000)	(6 293 792)
Итого по разделу III	1300	[6]	9 034 011	(1 737 000)	7 297 011

Наименование строк	Код	Примечание	2018 год		
Заемные средства	1410	[7]	13 114 954	(13 058 801)	56 153
Отложенные налоговые обязательства	1420	[6]	311 834	671 963	983 797
Прочие обязательства	1450	[3]	21 357 535	(19 776 633)	1 580 902
Итого по разделу IV	1400	[3], [6], [7]	34 784 323	(32 163 471)	2 620 852
Заемные средства	1510	[7]	392 968	13 058 802	13 451 770
Кредиторская задолженность	1520	[3], [4], [6]	29 847 606	18 695 980	48 543 586
В том числе:					
Обязательства Застройщика по договорам долевого строительства (за исключением счетов эскроу)	15201	[3], [4], [6]	26 701 023	19 776 633	46 477 656
Задолженность участников долевого строительства	15202	[3], [4], [6]	-	(7 030 618)	(7 030 618)
Итого по разделу V	1500	[3], [4], [6], [7]	32 731 444	31 754 782	64 486 226
БАЛАНС		[3], [4], [6], [7]	76 549 778	(2 145 689)	74 404 089

Наименование строк отчета о финансовых результатах	Код	Примечание	2018 год		
			За 2018 год (до пересчета)	Корректировки	За 2018 год (после пересчета)
Выручка	2110	[6]	21 518 411	(5 531 066)	15 987 345
Себестоимость	2120	[6]	(14 995 272)	3 359 816	(11 635 456)
Валовая прибыль	2100	[6]	6 523 139	(2 171 250)	4 351 889
Прибыль (убыток) от продаж	2200	[6]	5 090 482	(2 171 250)	2 919 232
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	[6]	(2 014 040)	(2 171 250)	(4 185 290)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	[6]	411 081	(671 963)	(260 882)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	[6]	(79 494)	1 106 213	1 026 719
Чистая прибыль (убыток)	2400	[6]	(2 268 493)	(1 737 000)	(4 005 493)

Это оказало существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества за 2017 год:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2017 год		
			На 31 декабря 2017 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2017 г. (после пересчета)
Прочие внеоборотные активы	1190	[2]	592 839	(513 540)	79 299
Итого по разделу I	1100	[2]	19 601 404	(513 540)	19 087 864
Дебиторская задолженность	1230	[1], [2], [4]	6 292 245	59 273	6 351 518
В том числе:					
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1231	[1], [2], [4]	-	513 540	513 540
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты):	1232	[1], [2], [4]	-	5 837 978	5 837 978

Наименование строк	Код	Примечания	2017 год		
Прочие оборотные активы	1260	[1]	352 130	140 240	492 370
В том числе:					
Непредъявленная к оплате выручка	12601	[1]	-	140 240	140 240
Итого по разделу II	1200	[1], [2], [4]	51 382 102	199 513	51 581 615
БАЛАНС	1600	[1], [2], [4]	70 983 506	(314 027)	70 669 479
Кредиторская задолженность	1520	[4]	25 559 765	(314 027)	25 245 738
В том числе:					
Задолженность участников долевого строительства	15202	[4]	-	(314 027)	(314 027)
Итого по разделу V	1500	[4]	30 595 084	(314 027)	30 281 057
БАЛАНС	1700	[4]	70 983 506	(314 027)	70 669 479

В расписфровки Пояснений для сопоставимости данных были внесены исправления в соответствии с вышеизложенной информацией.

В связи с отраженными изменениями сумма базовой и разводненной прибыли (убытка) на одну акцию за 2018 год составила (80) рублей.

4. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Способность Общества завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства, требует наличия значительных денежных средств.

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. При анализе способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность руководство учло следующие факторы и применило суждения:

- Существенная часть краткосрочных обязательств Общества по состоянию на 31 декабря 2019 г. относится к остаткам по долгосрочным кредитам, по которым были нарушены ограничительные условия (см. Примечание 13). Руководство Общества считает, что у кредиторов отсутствуют намерения досрочно требовать погашения кредитов, не смотря на данные нарушения. В январе-мае 2020 года руководство Общества провело переговоры с кредиторами и подтвердило отсутствие данных намерений на дату проведения переговоров. Руководство полагает, что в случае необходимости, сможет провести дополнительные переговоры с кредиторами об отсрочке погашения данных обязательств в обозримом будущем.
- По состоянию на 31 декабря 2019 г. Общество располагает возможностью привлечь дополнительное финансирование по действующим кредитным соглашениям.
- Как описано в Примечании 21 «События, произошедшие после 31 декабря 2019 г.», развитие пандемии коронавируса (КОВИД-19) может оказать дополнительное влияние на деятельность Общества.

Руководство полагает, что у Общества будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о наличии и движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.1.

По состоянию на 31 декабря 2019 г., а также на 31 декабря 2018 г., на 31 декабря 2017 г. нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

В 2018-2019 годы Общество не осуществляло затрат по приобретению (созданию) нематериальных активов (новых технологий, прав на патенты, лицензий на использование изобретений, промышленных образцов, полезных моделей и др.).

Первоначальная стоимость нематериальных активов с полностью погашенной (амортизированной) стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, представлена Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.3.

Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.5.

В 2019 году Общество понесло затраты, связанные с ребрендингом (модернизацией) фирменного стиля «ИНТЕКО» на сумму 2 858 тыс. руб. Финансирование затрат на ребрендинг производилось за счет собственных средств.

Сумма амортизации нематериальных активов, отнесенная на расходы, предоставлена в таблице:

Вид расхода	За 2019 год	За 2018 год
Расходы по обычным видам деятельности	67	102
Прочие расходы, связанные с производством и реализацией	478	560
Итого	545	662

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Информация о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.1.

Информация о наличии и движении объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.2.

Информация об изменениях стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.3.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость полностью самортизированных основных средств без учета амортизации составила 137 595 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 140 767 тыс. руб., 31 декабря 2017 г.: 139 123 тыс. руб.).

Объектов основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, т.е. не подлежат амортизации по состоянию на 31 декабря 2019 г. нет (31 декабря 2018 г.: нет) (земельные участки).

Информация о принятых в эксплуатацию объектах основных средств, находящихся в процессе государственной регистрации представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.4.

Информация о полученных в аренду объектах основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 2.4.

В 2019 году Общество произвело переоценку объектов основных средств (группа нежилых зданий) и признало уценку в составе капитала в размере 141 328 тыс. руб. (2018 год: дооценка 59 852 тыс. руб., 2017 год: переоценка не производилась).

Информация по основным средствам, переданным в залог, представлена в таблице, тыс. руб.:

Наименование имущества, переданного в залог	Балансовая (остаточная стоимость)		Залоговая стоимость	Сумма покрытия обязательства по Договору
	В составе основных средств	В составе доходных вложений		
Здание нежилое (Садовая-Спасская, 28) 9 171 кв. м, инв. № 0002322	579 890	81 823	1 041 019	1 075 597
Неж. пом. № VIII, площадью 411,10 м2 (Ломоносовский пр-т, д. 25, корп. 2), инв. № 000002983	42 856	-	66 400	66 400
Лифт автомобильный, рег. № 163686, инв. № 000002336	-	-	0,07	508
Лифт автомобильный, рег. № 163687, инв. № 000002337	-	-	0,07	
Лифт грузо-пассажирский, рег. № 163681, инв. № 000002335	-	-	0,07	
Лифт пассажирский, инв. № 000002331	-	-	0,07	
Лифт пассажирский, рег. № 163682, инв. № 000002333	-	-	0,07	
Лифт пассажирский, рег. № 163683, инв. № 000002334	-	-	0,07	
Лифт пассажирский, рег. № 163684, инв. № 000002331	-	-	0,07	
Пожарная и охранная сигнализация (Садовая-Спасская, 28), инв. № 000002338	1 625	-	0,07	
Система автоматики и диспетчеризации инженерных связей в Здании по Садовой-Спасской, 28, инв. № 00-03481	262	-	437	
Система вентиляции и кондиционирования (Садовая-Спасская, 28), инв. № 000002339	-	-	48	
Система пожаротушения и водоснабжения (Садовая-Спасская, 28), инв. № 000002340	-	-	22	
Система энергообеспечения (Садовая-Спасская, 28), инв. № 000002341	-	-	0,07	

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 3.1.

По состоянию на 31 декабря стоимость финансовых вложений составила:

Группы финансовых вложений в разрезе по характеру вложений	2019 год	2018 год	2017 год
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	2 847 833	1 767 785	14 910 600
Долговые финансовые вложения по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	549 411	1 544 276	1 578 854
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, за вычетом резерва на обесценение	219 245	220 984	3 751 805
Итого	3 616 489	3 533 045	20 241 259

Долговые финансовые вложения

На 31 декабря 2019 г. у Общества в отношении долговых финансовых вложений на сумму 549 411 тыс. руб. намерение удерживать до погашения отсутствует (31 декабря 2018 г. - 1 544 276 тыс. руб., 31 декабря 2017 г. - 1 578 854 тыс. руб.).

Предоставленные займы

По состоянию на 31 декабря предоставленные краткосрочные займы включали:

Заемщик со сроком погашения в течение 12 месяцев	Сумма, подлежащая погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты			Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
	2019 год	2018 год	2017 год		
Займы выданные связанным сторонам, в том числе:	3 690	-	2 842 366	-	-
АО «Вип-Центр»	-	-	457 750	0,1	-
АО «ПАТРИОТ»	-	-	2 290 167	0,1	-
ООО «Магистрат»	-	-	5 805	0,1	-
АО «СТРОЙТЕХИНВЕСТ»	-	-	88 644	0,1	-
АО «ДАОС»	1 740	-	-	0,1	-
ООО «Исаакиевский отель»	1 950	-	-	0,1	-
Займы предоставленные сторонним обществам, в том числе:	-	-	47 113	-	-
ЗАО «Домостроительный комбинат № 3»	-	-	47 033	0,1	-
ООО «ТРАСТ СМ»	-	-	80	12,1	-
Итого	3 690	-	2 889 479	-	-

По состоянию на 31 декабря предоставленные долгосрочные займы включали:

Заемщик со сроком погашения более 12 месяцев	Сумма, подлежащая погашению более 12 месяцев после отчетной даты			Годовая ставка процентов	Полученное обеспечение
	2019 год	2018 год	2017 год		
Займы выданные связанным сторонам	212 095	217 525	11 772	-	-
АО «ДАОС»	3 472	6 952	8 692	-	-
ООО УК «ИНТЕКО СНГ»	-	-	1 130	0,1	-
ООО «Исаакиевский отель»	-	1 950	1 950	0,1	-
АО «Вип-Центр»	208 623	208 623	-	0,1	-
Займы предоставленные сторонним обществам, в том числе:	-	-	847 093	-	-
ООО «АКРОС»	-	-	847 093	6,3	-
Итого	212 095	217 525	858 865	-	-

Прочие приобретенные права в рамках финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2019 г. прочие приобретенные права в рамках финансовых вложений составляют в сумме 3 459 тыс. руб. (31 декабря 2018 г. - 3 459 тыс. руб., 31 декабря 2017 г. - 3 459 тыс. руб.).

Данные о резерве под обеспечение финансовых вложений представлены в таблице:

Наименование резерва	Сумма резерва на 31.12.2017 г.	Изменение резерва в 2018 году	Сумма резерва на 31.12.2018 г.	Изменение резерва в 2019 году	Сумма резерва на 31.12.2019 г.
Сумма резерва под обеспечение долевых финансовых вложений	(18 337)	(256 065)	(274 402)	(34 082)	(308 484)
Сумма резерва под обеспечение прочих финансовых вложений	-	(983 981)	(983 981)	48 164	(935 817)
Итого	(18 337)	(1 240 046)	(1 258 383)	14 082	(1 244 301)

Информация по финансовым вложениям, переданным в залог на отчетную дату и переданные в залог третьим лицам по обязательствам дочерних обществ представлена в таблице, последующие залогом отражаются в учете в стоимостном выражении- 0,01 руб.:

Контрагенты, договоры	Контрагенты, по обязательствам которых переданы в последующий залог финансовые вложения	Вид залога	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость
ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»				
Договор залога доли № 418-18/ЗД1 от 15.11.2018 г.	АО «Вип-Центр»	Доля ООО «ГД Нежинская» 100%	100	-
Договор залога доли ООО «Исаакиевский отель»	АО «Вип-Центр»	Доля ООО «Исаакиевский отель» 99,99%	10	-
Договор залога ЦБ № 418-18/ЗА2 от 15.11.2018 г.	АО «Вип-Центр»	Акции АО «ВИП-Центр» 180 000 шт.	29 516	843 078
Договор залога ЦБ № 418-18/ЗА4 от 15.11.2018 г.	АО «Вип-Центр»	Акции АО «Крион» 10 670 шт.	11	355 106
Договор залога ЦБ № 418-18/ЗА5 от 15.11.18 г.	АО «Вип-Центр»	Акции АО «Стройтехинвест» 100 шт.	10	-
Итого			29 647	1 198 184

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 4.1.

На начало 2019 года, в учете Общества был отражен резерв под обеспечение запасов по объектам 1 251 988 тыс. руб.

Часть резерва по проектам в сумме 286 734 тыс. руб. была восстановлена в связи с исполнением обязательств по соответствующим договорам купли-продажи.

Движение средств по резерву представлено в таблице:

Наименование проекта	Сумма резерва на 31.12.2017 г.	Восстановление резерва в 2018 году	Начисление резерва в 2018 году	Сумма резерва на 31.12.2018 г.	Восстановление резерва в 2019 году	Начисление резерва в 2019 году	Сумма резерва на 31.12.2019 г.
Мск, 1-й Самоотечный пер., вл. 17Б	-	2 357	(16 264)	(13 907)	1 230	(431)	(13 108)
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 1	-	-	-	-	-	(41 830)	(41 830)
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 2	-	-	-	-	-	(38 310)	(38 310)
Мск, Ломоносовского и Вернадского пр-в пересечение, к. 4	-	-	(2 380)	(2 380)	1 263	(9)	(1 126)
Мск, Мичуринский пр-т, Олимпийская деревня, вл. 1	-	3 218	(6 555)	(3 337)	1 131	(120 218)	(122 424)
Мск, Окская ул., Волжский бул., к. 301	-	-	-	-	-	(173)	(173)
Мск, Попов пр-д, вл. 4 и Русаковская наб., вл. 7	-	1 886	(4 062)	(2 176)	843	(17 911)	(19 244)
Мск, Усачева ул., вл. 11, 1 очередь, 1 квартал	-	5 278	(7 058)	(1 780)	107	(11 169)	(12 842)
Мск, Усачева ул., вл. 11, 1 очередь, 4 квартал	-	21 841	(29 571)	(7 730)	3 978	(9 845)	(13 597)
Мск, Хорошевское шоссе, вл. 38а, восточный участок	-	-	-	-	-	(11 548)	(11 548)
Мск, Хорошевское шоссе, вл. 38а, западный участок	-	-	-	-	-	(16 234)	(16 234)
Мск, Ярцевская ул., вл. 27А	-	-	-	-	-	(13 919)	(13 919)
Мск, Теплый Стан ул., вл. 1Б, стр. 1-7, застройка	(251 128)	251 128	-	-	-	-	-
Земельные участки для продажи	(424 241)	-	(796 437)	(1 220 678)	278 182	-	(942 496)
Итого	(675 369)	285 708	(862 327)	(1 251 988)	286 734	(281 597)	(1 246 851)

Информация по запасам, переданным в залог, представлена в таблице:

Контрагенты, договоры	Залоговая стоимость на 31.12.2017 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2017 г.	Залоговая стоимость на 31.12.2018 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2018 г.	Залоговая стоимость на 31.12.2019 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2019 г.
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», Договор залога прав № 418-18/ЗП2 от 09.11.2018 г.	-	-	13 234 981	18 211 441	12 832 612	11 375 178
ПАО «Сбербанк России», договор № 4447/31 от 27.02.2014 г., № 4505/1 от 20.06.2014 г., № 4447/35 от 19.09.2014 г.	11 202 505	6 799 326	-	-	-	-
ПАО «Сбербанк России», договор № 4447/27 от 24.04.2012 г., № 4447/24 от 16.04.2013 г.	4 072 154	15 927 485	-	-	-	-

Строительство объектов недвижимости, реализуемых по договорам ДДУ, велось на следующих арендованных земельных участках:

Наименование объекта ОС	Кадастровая стоимость		
	2019 год	2018 год	2017 год
Земельный участок Москва, Хорошевское ш., вл 38а (восточный), 39500 кв. м, 77:09:0005007:119	-	2 788 182	2 718 182
Земельный участок Москва, Хорошевское ш., вл 38а (западный) 53700 кв. м, 77:09:0005007:120	-	3 703 906	3 703 906
Земельный участок Москва, Садовническая. наб. вл. 3-7, 9978 м2, 77:01:0002022:1003	1 257 944	1 556 186	1 556 186
Земельный участок 77:01:0005010:3849 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 5 593 кв. м	538 886	-	-
Земельный участок 77:01:0005008:5424 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 942 кв. м	148 538	-	-
Земельный участок 77:01:0005010:3854 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 2 164 кв. м	208 501	-	-
Земельный участок 77:01:0005010:3855 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 3 087 кв. м	297 432	-	-
Земельный участок 77:01:0005010:3856 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 124 кв. м	108 297	-	-
Земельный участок 77:01:0005011:5217 ул. Доватора до ул. Усачева (3-я Фрунзенская) 1 585 кв. м	148 465	-	-
Земельный участок 1 081 кв. м (Усачева вл. 17, стр. 2 кадастровый номер 77:01:0005010:3)	114 680	-	-
Земельный участок 77:01:0005010:1011 Усачева 11, стр. 14, 10 382 кв. м	1 105 349	-	-
Земельный участок 77:01:0005010:38 Усачева 19, к. 4	49 666	-	-
Земельный участок пл-дью 106 кв. м, Москва, от ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4543	7 791	-	-
Земельный участок 131 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:3385	9 633	-	-
Земельный участок пл-дью 140 кв. м, Москва, от ПС-214 «Очаково» ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4544	2 907	-	-
Земельный участок пл-дью 140 кв. м, Москва, от ПС-214 «Очаково» ул. Рябиновая, вл. 45А до ПС № 805 «Пресня» 77:07:0013001:4540	10 290	-	-
Земельный участок пл-дью 77 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:4529	5 579	-	-
Земельный участок пл-дью 98 кв. м, Москва, от ТЭЦ-12 по Бережковской наб., 16 до ПС-214 по ул. Рябиновая, вл. 45А 77:07:0013001:4530	224	-	-

Данные участки считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.1.

В оборотах включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде, за исключением задвоенных оборотов и оборотов по техническим счетам.

В учете Общества был отражен резерв под обесценение дебиторской задолженности.

Движение средств по резерву представлено в таблице:

Наименование резерва	Сумма резерва на 31.12.2017 г.	Изменение резерва в 2018 году	Сумма резерва на 31.12.2018 г.	Изменение резерва в 2019 году	Сумма резерва на 31.12.2019 г.
Сумма резерва под обесценение дебиторской задолженности	(254 097)	(997 577)	(1 251 674)	(2 700 744)	(3 952 418)

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

Вид денежных средств	2019 год	2018 год	2017 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	560 801	345 186	1 436
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные эквиваленты	702	1 225 593	1 381 000
Итого денежные средства	561 503	1 570 779	1 382 436

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, и средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2019 год		2018 год		2017 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Дебиторская задолженность по беспроцентным займам, векселям и прочая задолженность контрагентов	796 586	-	338 099	-	75 723	-
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий и иные расходы будущих периодов	6 361	4 123	13 478	3 098	3 576	1 630
Расходы на страхование	-	9 238	-	52 225	-	3 733
НДС по авансам и предоплатам	-	64 016	-	147 035	-	161 595
НДС, начисленный по отгрузке	-	231 219	-	419 882	-	185 172
Непредъявленная к оплате выручка	-	1 151 625	-	6 125 628	-	140 240
Итого	802 947	1 460 221	351 577	6 747 868	79 299	492 370

Общество признает доход в виде суммы вознаграждения за оказание услуг дольщику по договорам участия в долевом строительстве, в которых сумма услуг застройщика определена. Указанный доход формирует выручку от основной деятельности и признается равномерно согласно условиям договора. Возникшая непредъявленная к оплате выручка отражается в составе прочих оборотных активов.

12. КАПИТАЛ

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных, по состоянию 31 декабря 2019, 2018, 2017 гг. составило 50 040 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 30 рублей каждая. Все акции общества являются обыкновенными.

Акции Общества, находящихся в собственности Общества, его дочерних и зависимых обществ по состоянию на 31 декабря 2019, 2018, 2017 гг. нет.

В 2017 году уставный капитал Общества был увеличен путем закрытой подписки на 49 680 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 30 рублей каждая. На конец отчетного периода уставный капитал составляет 1 501 200 тыс. руб.

В 2017, 2018, 2019 годах дивиденды не объявлялись.

В 2019 году прибыль Общества в расчете на одну акцию составила 0,01 тыс. руб. (в 2018 году убыток 0,08 тыс. руб., в 2017 году убыток 0,12 тыс. руб.).

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен в таблице:

Виды заемных средств	2019 год		2018 год		2017 год	
	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные
Кредиты банков	14 968 258	-	13 451 770	-	4 771 851	8 331 795
Займы	-	31 528	-	56 153	87 843	6 543 373
Итого	14 968 258	31 528	13 451 770	56 153	4 859 694	14 875 168

Сроки платежей по заемным средствам представлены в таблице:

Период	Кредиты банков	Займы организаций
2020 год	1 561 429	-
2021 год	1 232 000	-
2022 год	715 041	-
2023 год	996 356	-
2024 год	2 108 369	-
2027 год	7 510 991	31 528
2028 год	844 072	-
Итого	14 968 258	31 528

Расходы по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам в 2018-2019 годы включались в состав прочих расходов в той части, которая не была капитализирована в стоимости инвестиционного актива.

Сумма капитализированных процентов в 2019 году составила 198 783 тыс. руб. (в 2018 году - 27 203 тыс. руб., в 2017 году - 358 437 тыс. руб.).

В связи с нарушением ковенантов по кредитным договорам, задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев классифицирована в отчетности в качестве краткосрочной.

Информация об обеспечении обязательств выданных и полученных представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Сумма открытых, но не использованных Обществом кредитных линий, составляют 38 205 084 на 31 декабря 2019 г. (31 декабря 2018 г.: 3 377 578 тыс. руб., 31 декабря 2017 г. - нет).

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация по оценочным обязательствам Общества представлена в таблице:

Наименование операции	Резерв по отпускам	Резерв на выплату премий	Резерв по предстоящим расходам по объектам строительства	Резерв по судебным разбирательствам	Итого
31 декабря 2017 г.	59 021	106 721	7 360	-	173 102
Признано в отчетном периоде	43 120	-	425 662	591 425	1 060 207
Использовано	(54 796)	(12 183)	(367 204)	-	(434 183)
Восстановлено	(14 586)	(94 538)	-	-	(109 124)
31 декабря 2018 г.	32 759	-	65 818	591 425	690 002
Признано в отчетном периоде	84 784	338 791	756 206	70 380	1 250 161
Использовано	(80 105)	-	(543 333)	(48 103)	(671 541)
Восстановлено	(22)	-	-	(543 322)	(543 344)
31 декабря 2019 г.	37 416	338 791	278 691	70 380	725 278

Все оценочные обязательства на 31 декабря 2019 г., а также на предыдущие отчетные даты являются краткосрочными.

Резервы на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2019 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2019 г. будет использован в течение 2020 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Резервы на предстоящую оплату премии

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом премии работникам. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2019 г. будет использован в течение 2020 года.

Резерв по предстоящим расходам по объектам строительства

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Обществом создан резерв, на покрытие расходов, формирующих текущую себестоимость строительства объектов недвижимости, но которые возникнут в будущем. Указанная сумма резерва определена на основании заключенных, либо подлежащих заключению договоров, по которым не приняты работы и услуги. Общество предполагает, что данный резерв будет покрыт в течение 2020 года.

Резерв по судебным разбирательствам

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Обществом создан резерв на покрытие убытков, которые Общество может понести в связи с судебными исками к Обществу со стороны ряда физических и юридических лиц – приобретателей недвижимости. Сумма иска включает в себя неустойки за просрочку исполнения обязательств Общества по передаче объектов недвижимости, а также иные судебные расходы. Общая сумма исков, предъявленных Обществу, составляет 70 380 тыс. руб., вероятность неблагоприятного исхода для Общества составляет более 50%. В отношении данных исков Общество не имеет встречных требований к истцам. Ожидается, что судебные решения по этим искам будут приняты в течение 2020 года.

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.3.

В оборотах включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде, за исключением задвоенных оборотов и оборотов по техническим счетам.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря 2019 г. и предыдущие отчетные даты у Общества нет.

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (п. 3 ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже в таблицах (ПБУ 10/99):

Выручка и себестоимость

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (не включая коммерческие и управленческие расходы)	Валовая прибыль
Инвестиционно-строительная деятельность	24 666 490	(17 427 153)	7 239 337
Предоставление имущества в аренду	33 188	(20 826)	12 362
Оказания услуг по ведению бухгалтерского учета	58 526	(57 727)	799
Оказание комплекса услуг по организации развития территории	18 042	(11 693)	6 349
Агентское вознаграждение	7 973	(676)	7 297
Прочие доходы	6 912	(4 663)	2 249
Итого за 2019 год	24 791 131	(17 522 738)	7 268 393

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (не включая коммерческие и управленческие расходы)	Валовая прибыль
Инвестиционно-строительная деятельность	15 847 223	(11 523 909)	4 323 314
Предоставление имущества в аренду	49 203	(39 035)	10 168
Оказания услуг по ведению бухгалтерского учета и казначейских функций	57 225	(28 604)	28 621
Оказание комплекса услуг по организации развития территории	14 065	(39 396)	(25 331)
Прочие доходы	19 629	(4 512)	15 117
Итого за 2018 год	15 987 345	(11 635 456)	4 351 889

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2019 год	2018 год
Агентское вознаграждение	(123 705)	(171 485)
Аренда земельного участка (исключая земельные участки под застройку и реконструкцию)	(37 757)	(144 246)
Аренда объектов недвижимости - офисные помещения, прочие	(3 649)	-
Амортизационные отчисления	(656)	-
Коммунальные расходы	(39 389)	(97 683)
Оплата труда	(45 001)	-
Страховые взносы	(12 056)	-
Реклама	(204 978)	-
Страхование ГО Застройщика	(81 645)	(1 611)
Прочие затраты	(7 891)	(2 444)
Итого коммерческие расходы	(556 727)	(417 469)

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2019 год	2018 год
Амортизационные отчисления	(44 528)	(32 876)
Аренда земельного участка (исключая земельные участки под застройку и реконструкцию)	(1 710)	(2 261)
Аудиторские услуги	(12 857)	(6 513)
Инвентарь и хоз. принадлежности, мебель, пр. офисное оборудование, ремонт и обслуживание	(2 085)	(1 070)
Канцелярские расходы	(1 721)	(1 068)
Командировочные расходы	(6 035)	(1 616)
Коммунальные расходы и обслуживание офиса	(35 334)	(29 380)
Налоги и сборы	(97 407)	(82 577)
Оплата труда	(1 182 370)	(588 989)
Страховые взносы	(239 764)	(117 998)
Консультационные услуги	(30 602)	(78 322)
Программы для ЭВМ и базы данных	(13 649)	(4 373)
Расходы на персонал	(24 460)	(8 359)
Транспортные расходы	(13 909)	(30 432)
Юридические услуги	(12 273)	(353)
PR	(10 433)	(1 011)
Услуги оценщиков	(1 298)	(8 101)
Прочие затраты	(26 141)	(19 889)
Итого управленческие расходы	(1 756 576)	(1 015 188)

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям к Бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 6.

17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2019 и 2018 годов были произведены и понесены следующие прочие доходы и расходы, представленные в таблицах ниже:

Прочие доходы	Доходы за 2019 год	Доходы за 2018 год
Поступления от продажи векселей	997 866	34 632
Доходы от продажи, выбытия и прочего списания основных средств и иных активов, отличных от денежных средств, продукции, товаров	1 346 631	34 896
Доходы от уступки прав требования	610 124	-
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	5 810	68 918
Доходы от участия в судебных разбирательствах	12 192	900
Доходы в виде стоимости излишков МПЗ и прочего имущества, которые выявлены в результате инвентаризации	20 220	-
Восстановление/уменьшение резервов по сомнительным долгам, под обеспечение финансовых вложений, под снижение стоимости материальных ценностей и пр.	673 076	120 445
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	47 494	8 648
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	-	32 308
Прочие	175	5 833
Итого прочие доходы	3 713 588	306 580

Прочие расходы	Расходы за 2019 год	Расходы за 2018 год
Расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции	(1 287 390)	(26 549)
Расходы от продажи векселей	(997 866)	(34 632)
Расходы от уступки прав требования	(610 567)	-
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	(42 333)	(78 438)
Отчисления в резервы под оценочные обязательства / резервы предстоящих расходов	-	(391 209)
Создание/отчисления в резервы по сомнительным долгам, под обеспечение финансовых вложений, под снижение стоимости материальных ценностей и пр.	(2 916 823)	(3 039 651)
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	(278 930)	(39 263)
Расходы, связанные с корпоративными мероприятиями, подарками	(22 148)	(6 106)
Расходы по списанию ежемесячного вознаграждения застройщика при расторжении ДУДС	(16 796)	(2 348)
Госпошлина, судебные издержки, услуги нотариуса	(271 235)	(31 025)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	(35 978)	(5 697)
Расходы связанные с прощением долга, безвозмездное финансирование	(5 693)	(5 254)
Расходы связанные с списанием инвестиционных затрат	-	(2 497 171)
Прочие затраты	(9 165)	(75 071)
Итого прочие расходы	(6 494 924)	(6 232 414)

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Текущий налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 за 2019 и 2018 годы соотносится с прибылью/убытком до налогообложения следующим образом:

		За 2019 год	За 2018 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	[1]	1 047 258	(4 185 290)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	[2] = [1] * [7]	209 451	(837 058)
Постоянные разницы отчетного периода связанные в т.ч.:	[3]	1 384 155	1 176 075
с реализацией объектов недвижимости и оказанием прочих услуг		217 876	42 562
с управленческими расходами		162 686	14 207
с реализацией ОС и прочих активов		1 246 825	-
с резервами под снижение стоимости товаров		(274 605)	1 069 231
с прочими доходами и расходами		31 373	50 075
Временные разницы отчетного периода связанные в т.ч.:	[4]	907 300	4 145 062
с разным моментом отражения выручки в бухгалтерском и налоговом учете		(1 467 380)	2 171 250
с изменением показателей за счет прибылей и убытков прошлых лет		(9 682)	(110)
с резервами по сомнительным долгам		2 343 359	1 973 809
С резервами по финансовым вложениям со стоимостью строительной продукции		34 081	-
с стоимостью строительной продукции		5 411	-
с основными средствами и доходными вложениями		-	113
Прочие		1 511	(1)
Временные разницы прошлых отчетных периодов со стоимостью строительной продукции	[5]	(1 245 571)	(315 875)
с изменением показателей за счет прибылей и убытков прошлых лет		247 892	1 284 240
с основными средствами и доходными вложениями		(2 754)	(1 392 535)
с оценочными обязательствами		(12 050)	5 964
с резервами по сомнительным долгам		304 744	280 353
с убытками прошлых лет		310 221	6 749
с реорганизацией		(2 093 624)	(2 760 858)
с списанием ОНА по убыткам от продажи ценных бумаг		-	305 462
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	[6] = [1] + [3] + [4] + [5]	2 093 141	819 972
Ставка налога на прибыль, %	[7]	20%	20%
Налог на прибыль	[8] = [6] * [7]	418 628	163 994

	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	Срок погашения
Сумма отложенного налогового актива	1 945 693	2 436 611	1 708 863	от 1 до 5 лет
Сумма отложенного налогового обязательства	560 534	983 797	569 844	от 1 до 5 лет

Сроки погашения определены в учете по видам активов и обязательств:

- Сроки по ОНА в части оценочных обязательств и резервов сомнительных долгов составляют не более 3-х лет. Срок ОНА в части убытков ожидается в течение 5 лет по мере ввода объектов строительства в эксплуатацию.
- Срок по ОНО в части основных средств равен сроку службы соответствующих основных средств. Срок ОНО в части себестоимости строительной продукции в течении 3-х лет.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные в связи с выбытием объекта актива (продажей, передачей на безвозмездной основе или ликвидацией) или вида обязательства, за 2019 и 2018 годы составили, соответственно, 12 310 тыс. руб. и 423 724 тыс. руб.

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

100% акционерного капитала Общества принадлежит компании AUREVO LIMITED.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. АО «ИНТЕКО» не имеет конечных бенефициарных владельцев – физических лиц.

Более 90% уставного капитала АО «ИНТЕКО» косвенно (через третьих лиц) принадлежит Российской Федерации в лице Центрального банка Российской Федерации.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество					
1	AUREVO LIMITED	Elefetheriou Venizelou, 4, Flat/Office 8, Agios Antreas, 1105, Nicosia Cyprus	Компания AUREVO LIMITED имеет более чем 50% общего количества голосов Общества	100%	-
Дочерние хозяйственные общества					
2	АО «Патриот»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 4, пом. XVI, комната 9	Обществу принадлежит более 50% уставного капитала Компании АО «Патриот»	-	99,998%
3	АО «Стройподряд»	г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А, строение 6, этаж 2, комната 2	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании АО «Стройподряд»	-	100%
4	ООО «СК Стратегия»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 4, пом. XVI, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «СК Стратегия»	-	100%
5	ООО «УКС «ИНТЕКО»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 3, пом. XV	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «УКС «ИНТЕКО»	-	100%
6	ООО «Магистрат»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 5, пом. XVIII, комната 25	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «Магистрат»	-	100%
7	ООО «ИНТЕКО Центр»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «ИНТЕКО Центр»	-	100%
8	ООО «Исаакиевский Отель»	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «Исаакиевский Отель»	-	100%
9	ООО «ТД «Нежинская»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 5, пом. XVII,	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «ТД «Нежинская»	-	100%

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
		комната 23			
10	АО «Стройтехинвест»	г. Москва, ул. Теплый Стан, владение 1Б, строение 3	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании АО «Стройтехинвест»	-	100%
11	ООО «ТД «Русаковская»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «ТД «Русаковская»	-	100%
12	АО «УК «Энергосфера»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 25	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании АО «УК «Энергосфера»	-	100%
13	ООО «Раушская»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «Раушская»	-	100%
14	АО «ВИП-Центр»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 7, пом. XIX, комната 27	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании АО «ВИП-Центр»	-	100%
15	ООО «Стройподряд-Группа»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «СтройПодрядГруппа»	-	100%
16	ООО «Артмеханик»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 24	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «Артмеханик»	-	100%
17	АО «Крион»	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 34	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании АО «Крион»	-	100%
18	ООО «ТД «Международная»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «ТД «Международная»	-	100%
19	ООО «СЗ Ильинка 3/8»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, комната 23	Обществу принадлежит 100% уставного капитала Компании ООО «СЗ Ильинка 3/8»	-	100%
Основной управленческий персонал					
20	Николаев Александр Леонидович	Согласие не получено	Президент компании Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-
21	Семенов Евгений Андреевич	Согласие не получено	Вице-президент	-	-
22	Анциперов Алексей Вячеславович	Согласие не получено	Вице-президент	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
23	Довженок Андрей Феликсович	Согласие не получено	Вице-президент	-	-
24	Фролов Станислав Александрович	Согласие не получено	Вице-президент	-	-
25	Петров Алексей Алексеевич	Согласие не получено	Вице-президент	-	-
26	Помелова Анастасия Александровна	Согласие не получено	Вице-президент	-	-
Другие связанные стороны					
27	АО «Рапид»	г. Москва, ул. Гродненская д. 3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
28	ООО «Траст СМ»	г. Москва, пер. Капанова, дом 3, стр. 3, этаж/помещ. 6/41	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
29	АО «Целовой центр»	г. Москва, пер. Капанова, дом 3, строение 3, этаж, помещ. 6,48	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
30	Даценко Андрей Михайлович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-
31	ООО «Магистрат-Дон»	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая д. 74, этаж 11, комн. 4	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
32	ООО «Патриот-Нева»	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, помещение 9Н	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
33	ООО «Красные ворота»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
34	ООО «Патриот-Девелопмент Северо-Запад»	г. Санкт-Петербург, ул. Автоовская, д. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
35	ООО «Патриот-Комфорт»	г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная, д. 19, корпус 1, помещ. 19Н	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
36	ООО «ДСК-Инвест»	г. Санкт-Петербург, ул. Автоовская, д. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
37	ООО «Патриот Северо-Запад»	г. Санкт-Петербург, ул. Автоовская, д. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
38	ООО «СЗ Левенцовка Парк»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
39	АО «Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»	г. Ростов-на-Дону, проспект Ворошиловский, д. 12, эт. 4, комната 22Б	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
40	ООО «Меридиан»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
41	АО «Патриот-Сервис»	г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д. 93, офис 1	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
42	ООО «Акварель»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
43	ООО «ЛенСтрой-Инвест»	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, помещение 11Н	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
44	ООО «РегионТранс-Ойл»	г. Санкт-Петербург, ул. Автозаводская, д. 31	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
45	ЗАО «УК «ККПД»	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
46	АО «ДСК №7»	г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
47	АО «ККПД»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
48	ООО «Матрица»	г. Сочи, ул. Парковая, д. 2	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
49	ООО «Патриот-Девелопмент ЮГ»	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 74, комната 3А, 11 этаж	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
50	ООО «СЗ ККПД-Инвест»	г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 74, офис 19А, 11 этаж	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
51	ООО «СЗ Левенцовский Парк 8-5»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5, литер Б, комната 10Б, 2 этаж	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
52	ООО «СЗ Левенцовский Парк 8-4»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5, литер Б, комната 14, 2 этаж	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
53	ООО «СЗ Пятый элемент»	г. Ростов-на-Дону, пер 1-й Машиностроительный, д. 5, литер Б, комната 17, 1 этаж	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
54	ООО «Коврово»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
55	ООО «Аксиньино»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, эт. 5, пом. XVII, ком. 23	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
56	ПАО Национальный Банк «Траст»	г. Москва, пер. Известковский, д. 3	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
57	ООО «Агропредприятие Раевское»	г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-
58	Меньщиков Александр Владимирович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-
59	Мальгин Евгений Михайлович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-
60	Соколов Александр Константинович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-
61	Варешин Дмитрий Юрьевич	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа	-	-

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, незавершенным на 31 декабря отчетного года, представлены в таблице:

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным на 31 декабря операциям:

Признак связанности и вид задолженности	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Дебиторская задолженность, в т.ч. прочая	1 928 264	2 202 278	5 419 141		
- дочерних хозяйственных обществ	1 924 473	2 199 410	5 419 141	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров, ежемесячно	Безналичная
- основного управленческого персонала	288	224	-	В соответствии с порядком учета расчетов по подотчетным лицам	Безналичная
- других связанных сторон	3 503	2 644	-	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров, ежемесячно	Безналичная
Авансы выданные	846 684	2 812 455	470 780		
- дочерним хозяйственным обществам	846 684	2 812 455	470 780	Расчеты проводятся на рыночных условиях сделки, по условиям договоров	Безналичная
Резерв по сомнительным долгам	3 473 046	1 062 217	-		
- дочерних хозяйственных обществ	3 457 438	1 046 619	-		
- других связанных сторон	15 608	15 598	-		
Займы выданные и размещенные депозиты, в т.ч. задолженность по процентам	4 350 759	4 358 630	3 043 148		
- дочерних хозяйственных обществ	4 350 759	4 358 267	3 043 148		Безналичная
- других связанных сторон	-	363	-		
Прочее, в т.ч. задолженность по долговым ценным бумагам, приобретенным правам, дивидендам к уплате/получению	552 871	1 630 213	1 727 816		
- дочерних хозяйственных обществ	549 411	1 626 753	1 727 816		Безналичные
- других связанных сторон	3 460	3 460	-		Безналичные

Признак связанности и вид задолженности	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Кредиторская задолженность	2 031 667	2 284 364	729 421		
- дочерним хозяйственным обществам	2 030 380	2 282 788	729 421		Безналичные
- другим связанным сторонам	1 287	1 576	-		Безналичные
Авансы полученные	476	38 653	-		
- дочерних хозяйственных обществ	403	38 580	-	Расчеты проводятся по условиям договоров	Безналичные
- других связанных сторон	73	73	-		Безналичные
Задолженность по кредитам и займам, в т.ч. по процентам начисленным	31 528	56 153	6 631 212		
- дочерним хозяйственным обществам	31 528	56 153	6 631 212	По условиям договора займа, срок гашения 2027 год	Безналичные
Задолженность по вознаграждениям, в т.ч. резерв на премирование	6 658	3 857	-		
- основной управленческий персонал	6 658	3 857	-		Безналичные переводы на зарплатную денежную карту

Показатели расчетов со связанными сторонами, незавершенными на 31 декабря 2018 г., не включают суммы, связанные с АО «Садовые кварталы», с учетом присоединения общества.

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2019 год	2018 год
Продажа товаров, работ, услуг (без НДС)	165 348	152 040
- дочерние хозяйственные общества	153 678	143 150
- другие связанные стороны	11 670	8 890
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	1 930 879	1 613 865
- дочерние хозяйственные общества	1 919 265	1 586 226
- другие связанные стороны	11 614	27 639
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам	10 834	31 699
- дочерние хозяйственные общества	9 263	30 118
- другие связанные стороны	1 571	1 581
Проценты по займам, полученным от связанных сторон	31	5 571
- дочерние хозяйственные общества	31	5 571
Проценты по займам, выданным связанным сторонам, и депозитам	1 458	2 049
- дочерние хозяйственные общества	1 448	2 039
- другие связанные стороны	10	10
Вклады в уставные (складочные) капиталы	1 114 130	-
- дочерние хозяйственные общества	1 114 130	-
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	66 683
- дочерние хозяйственные общества	-	66 683
Доходы от уступки права требования	588 124	-
- дочерние хозяйственные общества	588 124	-

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Признак связанности и вид операции	2019 год	2018 год
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - текущие операции		
- дочерние хозяйственные общества	457 689	2 766 574
- другие связанные стороны	12 559	9 814
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - текущие операции		
- дочерние хозяйственные общества	2 328 925	3 385 535
- другие связанные стороны	2 317 052	3 353 709
	11 873	31 826
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - инвестиционные операции		
- дочерние хозяйственные общества	1 158 339	252 772
- другие связанные стороны	1 157 976	252 772
	363	-
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - инвестиционные операции		
- дочерние хозяйственные общества	1 120 449	160 761
- основной управленческий персонал	1 120 449	160 761
- другие связанные стороны	-	-
	-	-
Поступление денежных средств от связанных сторон (без НДС) - финансовые операции		
- дочерние хозяйственные общества	-	4 780 000
- основной управленческий персонал	-	4 780 000
	-	-
Направление денежных средств связанным сторонам (без НДС) - финансовые операции		
- дочерние хозяйственные общества	5 693	2 388 799
- основной управленческий персонал	5 693	2 388 799
	-	-

Информация по операциям со связанными сторонами за 2018 год включает в себя операции с дочерним обществом АО «Садовые кварталы» до даты присоединения.

Согласно опубликованной отчетности ПАО Банк «ФК Открытие» контролируется Центральным банком Российской Федерации. Все обязательства по кредитам представлены обязательствами перед ПАО Банк «ФК Открытие», расчетные счета Общества открыты в данном банке. За 2019 год поступления денежных средств от ПАО Банк «ФК Открытие» в рамках заключенных кредитных соглашений составило 7 378 765 тыс. руб. (11 839 836 тыс. руб. за 2018 год). Процентные расходы по договорам с ПАО Банк «ФК Открытие» за 2019 год составили 1 438 729 тыс. руб. (630 217 тыс. руб. за 2018 год). Проценты начисленные на остаток денежных средств на расчетных и депозитных счетах Общества, открытых в ПАО Банк «ФК Открытие» составили 58 570 тыс. руб. за 2019 год (5 246 тыс. руб. за 2018 год). Общество выплатило ПАО Банк «ФК Открытие» за 2019 год 7 363 387 тыс. руб. (1 294 343 тыс. руб. за 2018 год).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Общество выдало обеспечений третьим лицам по обязательствам связанных сторон перед третьими лицами на общую сумму 822 669 тыс. руб.

Вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая.

В течение 2019 года Общество выплатило вознаграждения основному управленческому персоналу в размере 243 544 тыс. руб. (в 2018 году – 153 843 тыс. руб.).

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2019 г. составил 70 380 тыс. руб.

Информация о наличии обеспечений, выданных третьим лицам, представлена в таблице. Последующие залоги отражены в учете в стоимостном выражении - 0,01 руб.

п/п	Должник, третье лицо	Кредитор	Обеспечение	Сумма обеспечений выданных, на 31.12.2019 г., тыс. руб.
1	АО «ВИП-Центр»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	поручительство	822 669
2	АО «ВИП-Центр»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	последующий залог доли, ООО ТД «Нежинская» 100%, ООО «Исаакиевский отель» 99,99%	-
3	АО «ВИП-Центр»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	последующий залог акций, АО «ВИП-Центр», АО «КРИОН», АО «СТРОЙТЕХИНВЕСТ»	-
4	АО «ВИП-Центр»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	последующий залог (ипотека): 1) здание, зем. участок по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Спаская, дом 28; 2) нежилое помещение по адресу: г. Москва, Ломоносовский пр-кт, дом 25, корп. 2	-
5	АО «ВИП-Центр»	ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ»	последующий залог движимого имущества	-
6	«Darwood Investments Limited» «Galantor Finance Limited» «Brokenford Holdings Limited»	Сбербанк Инвестментс Лимитед	поручительство	204 000
7	«Darwood Investments Limited» «Galantor Finance Limited» «Brokenford Holdings Limited»	Сбербанк Инвестментс Лимитед	последующий залог (ипотека) - здание, зем. участок по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Спаская, дом 28	-
	Итого			1 026 669

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31 декабря 2019 г. у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Общество получало обеспечения в форме залога и поручительства от третьих лиц по обязательствам перед ПАО БАНК «ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ», информация представлена в Приложении к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта, Общество не располагает.

21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2019 Г.

После отчетной даты Обществом принято решение о приобретении инвестиционно-девелоперского проекта по строительству жилого комплекса с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005001:11 по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, владение 4/1 с общей продаваемой площадью квартир и коммерческих помещений 17 588 кв. м. В целях приобретения

инвестиционно-девелоперского проекта, Обществом принято решение об учреждении ООО «СЗ Врубеля-4» с уставным капиталом 6 500 тыс. руб.

11 февраля 2020 г. Советом директоров одобрено внесение вкладов в имущество дочерних обществ в общей сумме 2 255 тыс. руб.

2 июня 2020 г. Советом директоров принято решение о прекращении участия в АО «Патриот» и продаже 99,998% акций общества.

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Компания расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Компании проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Компании.

Решением Правительственной комиссии по повышению устойчивости российской экономики от 24 апреля 2020 г. акционерное общество «ИНТЕКО» было включено в перечень системообразующих предприятий в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Поэтому в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2020 г. № 651 «О мерах поддержки системообразующих организаций» Обществу могут быть оказаны меры государственной поддержки в форме:

- а) субсидий, предоставляемых в соответствии с частью 1 статьи 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации, в целях финансового обеспечения (возмещения) затрат (части затрат) в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг в порядке, установленном правилами предоставления субсидий системообразующим организациям в 2020 году на обеспечение (возмещение) таких затрат (части затрат), утверждаемыми Правительством Российской Федерации;
- б) отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам в соответствии с Правилами предоставления отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам и страховых взносов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. № 409 «О мерах по обеспечению устойчивого развития экономики»;
- в) государственных гарантий Российской Федерации по кредитам или облигационным займам, привлекаемым системообразующими организациями на цели, устанавливаемые Правительством Российской Федерации в рамках мер, направленных на решение неотложных задач по обеспечению устойчивости экономического развития, в порядке и на условиях, которые предусмотрены постановлением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 г. № 549 «О государственных гарантиях Российской Федерации по кредитам или облигационным займам, привлекаемым юридическими лицами на цели, установленные Правительством Российской Федерации в рамках мер, направленных на решение неотложных задач по обеспечению устойчивости экономического развития».

22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью и, прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	2019 год	2018 год	2017 год
Долгосрочные финансовые вложения	3 059 928	2 534 721	16 318 877
Дебиторская задолженность	9 710 509	9 622 977	6 351 518
Краткосрочные финансовые вложения	556 561	998 324	3 922 382

Денежные средства	561 503	1 570 779	1 382 436
Итого	13 888 501	14 726 801	27 975 213

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключением договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации. Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

Управление риском ликвидности осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его финансовых активов и обязательств.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Налоговые риски связаны с частыми изменениями российского налогового законодательства и различными толкованиями его положений. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2019 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 5% от величины активов Общества.

Вице-президент
Руководитель финансового блока по
доверенности № 0043/20-ИНТ от 19 марта 2020

Анциперов А.В.

6 июля 2020 г.

