



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Акционерного общества «Новинский бульвар, 31»
за 2019 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества «Новинский бульвар, 31»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Новинский бульвар, 31» (ОГРН 1027700432980, Российская Федерация, 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Новинский бульвар, 31» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся

к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«20» февраля 2020 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 19 г.

Организация АО "Новинский бульвар, 31"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Сдача в аренду собственного недвижимого имущества
Организационно-правовая форма/форма собственности АО/частная

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по _____
ОКВЭД _____
по ОКОПФ/ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710001		
31	12	2019
		45111398
		7703140251
		68.20
12200		16
		384

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора АО Аудиторская компания "ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН 7735073914
ОГРН/ОГРНИП 1027700253129

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			20 <u>19</u> ³	20 <u>18</u> ⁴	20 <u>17</u> г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Т1; П2.4	Нематериальные активы	1110	34	476	1258
	Результаты исследований и разработок	1120		-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130		-	-
	Материальные поисковые активы	1140		-	-
Т2; П2.5; П3.2	Основные средства, в т.ч.	1150	1 484 897	1 601 228	1 717 720
Т2; П3.2	<i>здание</i>	1151	1 461 427	1 566 030	1 670 532
	Доходные вложения в материальные ценности	1160		-	-
Т3; П2.6; П3.3	Финансовые вложения, в т.ч.	1170	0	0	476
	<i>займы выданные</i>	1171	0	0	476
	Отложенные налоговые активы	1180	13 203	31 440	103 203
Т2.2; П3.4	Прочие внеоборотные активы	1190	15 528	5 455	5 206
Т2.2; П3.4	<i>Подготовительные работы до получения разрешения на строительство</i>	1190.1	15 528	5 455	5 206
	Итого по разделу I	1100	1 513 662	1 638 599	1 827 863
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Т4; П2.7; П2.8	Запасы	1210	8 065	8 513	8 670
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Т5; П3.5; П3.12	Дебиторская задолженность	1230	191 788	159 296	148 010
Т5; П3.5	<i>в т.ч. покупатели и заказчики</i>	1231	23 569	43 566	31 996
Т5; П3.5	<i>авансы выданные</i>	1232	42 687	12 294	46 105
Т5; П3.5; П3.12	<i>прочие дебиторы</i>	1233	125 532	103 436	69 909
Т3; П2.6; П3.3; П3.12	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), в т.ч.	1240	2 780 000	3 865 475	2 597 931
Т3; П2.6; П3.3	<i>займы выданные</i>	1241	0	475	931
Т3; П2.6; П3.3; П3.12	<i>депозиты</i>	1242	2 780 000	3 865 000	2 597 000
П2.13; П3.6; П3.12	Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.	1250	2 446 171	133 360	62 644
П2.13; П3.6; П3.12	<i>депозиты</i>	1251	2 442 000	120 000	56 000
		1252	0	0	0
П2.14	Прочие оборотные активы	1260	0	2	2
П3.12	Итого по разделу II	1200	5 426 024	4 166 646	2 817 257
П3.12	БАЛАНС	1600	6 939 686	5 805 245	4 645 120

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 19 г. ³	На 31 декабря 20 18 г. ⁴	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
п3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	254 106	254 106	254 106
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
п3	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	7 457	7 457	7 457
п3	Резервный капитал	1360	12 705	12 705	12 705
п3.12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 806 492	4 658 247	3 557 004
п3.12	Итого по разделу III	1300	6 080 760	4 932 515	3 831 272
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 255	47 379	50 721
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т5; п3.5	Прочие обязательства	1450	278 823	265 035	314 044
т5; п3.5	в т.ч. Авансы полученные	1451	278 823	265 035	314 044
	Итого по разделу IV	1400	323 078	312 414	364 765
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
т5; п3.5; п3.12	Кредиторская задолженность	1520	527 127	549 540	437 509
т5; п3.5	в т.ч. поставщики и подрядчики	1521	8 839	15 935	9 632
т5; п3.5	задолженность перед персоналом	1522	0	0	0
т5; п3.5; п3.12	бюджет и внебюджетные фонды	1523	123 593	97 075	105 649
т5; п3.5	авансы полученные	1524	394 654	436 509	322 121
т5; п3.5	прочие кредиторы	1525	41	21	107
	Доходы будущих периодов	1530	5 000	5 361	5 723
т7; п3.7	Оценочные обязательства	1540	3 721	5 415	5 851
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
п3.12	Итого по разделу V	1500	535 848	560 316	449 083
п3.12	БАЛАНС	1700	6 939 686	5 805 245	4 645 120

Управляющий директор

(подпись)

Демина М.В.

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Рябуха Н.В.

Рябуха Н.В.

по доверенности №09.07-2/2 от 28.11.2019г.

" 19 " февраля 20 20 г.



Отчет о финансовых результатах
за январь-декабрь 2019г.

Организация АО "Новинский бульвар, 31"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Сдача в аренду собственного недвижимого имущества
Организационно-правовая форма/форма собственности АО/частная

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по _____
ОКВЭД _____
по ОКОПФ/ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2019
45111398		
7703140251		
68.20		
12200		16
384		

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2019г.	За 2018г.
п2.10; п3.8	Выручка, в т.ч. ⁵	2110	1 940 128	1 841 359
п2.10; п3.8	<i>выручка от сдачи внаем собственного недвижимого имущества</i>	2111	1 940 128	1 847 359
т6; п2.11	Себестоимость продаж, в т.ч.	2120	(786 472)	(628 396)
т6; п2.11	<i>расходы, связанные со сдачей внаем собственного недвижимого имущества</i>	2121	(786 472)	(628 396)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 153 656	1 212 963
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 153 656	1 212 963
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п2.10; п3.9	Проценты к получению	2320	350 425	242 729
	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
п2.10; п3.9	Прочие доходы, в т.ч.	2340	10 390	62 758
	<i>восстановление оценочных резервов</i>	2341	0	0
п2.11; п3.9	Прочие расходы, в т.ч.	2350	(47 809)	(47 582)
п2.11; п3.9	<i>отчисления в оценочные резервы</i>	2351	(31 364)	(37 527)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 466 662	1 470 868
п2.12; п3.10; п3.12	Текущий налог на прибыль	2410	(303 307)	(301 203)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	25 087	(2 370)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	3 125	3 342
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(18 236)	(71 763)
	Прочее	2460	(0)	(0)
п3.11; п3.12	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 148 244	1 101 244

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2019	За 2018г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
пз.11; пз.12	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	1 148 244	1 101 244
пз.11; пз.12	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	24	22
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Управляющий директор

(подпись)

Демина М.В.

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Рябуха Н.В.

по доверенности №09.07-2/2 от 28.11.2019г.

" 19 " февраля 20 20 г.



Отчет об изменениях капитала
за 20 19 г.

Организация АО "Новинский бульвар, 31"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	0710003	31 12 2019
Вид	ИНН	45111398	7703140251
экономической Сдача в аренду собственного недвижимого	о ОКВЭД	68.20	
деятельности имущества			
Организационно-правовая форма/форма собственности АО/частная	ОКОПФ/ОКФС	12200	16
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)	по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый)	Итого
Величина капитала на 31 дека 17 г. ¹	3100	254 106	-	7 457	12 705	3 557 004	3 831 272
За 20 18 г. ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 101 244	1 101 244
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	1 101 244	1 101 244
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	(-)	(-)
переоценка имущества	3222	x	x	(-)	x	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	(-)	x	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости	3224	(-)	-	-	x	(-)	(-)
уменьшение количества акций	3225	(-)	-	-	x	(-)	(-)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	x	(-)	(-)
дивиденды	3227	x	x	x	x	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	(-)	(-)
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	(-)	x
Величина капитала на 31 дека 18 г. ²	3200	254 106 (-)	-	7 457	12 705	4 658 248	4 932 516
3а 20 19 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 148 244	1 148 244
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 148 244	1 148 244
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	x	-	x
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(-)	(-)
переоценка имущества	3322	x	x	(-)	x	(-)	(-)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	(-)	x	(-)	(-)
уменьшение номинальной стоимости	3324	(-)	-	-	x	(-)	(-)
уменьшение количества акций	3325	(-)	-	-	x	(-)	(-)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	x	(-)	(-)
дивиденды	3327	x	x	x	x	(-)	(-)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	(-)	(-)
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	(-)	x
Величина капитала на 31 дека 19 г. ³	3300	254 106 (-)	-	7 457	12 705	5 806 492	6 080 760

Форма 07/10023 с. 3

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г. ¹	Изменения капитала за 20 18 г. ²		На 31 декабря 20 18 г. ²
			за счет чистой прибыли	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	3 831 272	1 174 325		5 005 596
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-73 081	-	-73 081
после корректировок	3500	3 831 272	1 101 244		4 932 515
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	3 557 004	1 174 325	-	4 731 328
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-73 081	-	-73 081
после корректировок	3501	3 557 004	1 101 244	-	4 658 247
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г. ³	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ¹
Чистые активы	3600	6 085 760	4 937 876	3 836 995

Управляющий директор Демина М.В. (подпись) _____
 по доверенности №09.07-2/2 от 28.11.2019г. (расшифровка подписи) _____
 " 19 " февраля 20 20 г.

Главный бухгалтер Рябуха Н.В. (подпись) _____
 (расшифровка подписи) _____



Отчет о движении денежных средств

за _____ год 20 19 г.

Организация АО "Новинский бульвар, 31" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
 Вид _____ ИНН _____
 экономической деятельности Сдача в аренду собственного недвижимого имущества по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности АО/частная по ОКОПФ/ОКФС _____
 Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть) по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2019
45111398		
7703140251		
68.20		
12200	16	
384		

Наименование показателя	Код	За _____ год 20 19 г. ¹	За _____ год 20 18 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 942 209	1 909 705
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 550 240	1 427 760
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,	4112		-
от перепродажи финансовых вложений	4113		-
авансы полученные	4114	344 981	425 736
прочие поступления	4119	46 988	56 209
в том числе обеспечительные платежи полученные	4119.1	35 408	50 104
в том числе процент по депозитным вкладам	4119.2	11 580	6 105
Платежи - всего	4120	(1 029 798)	(764 515)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(230 900)	(205 609)
в связи с оплатой труда работников	4122	(169 033)	(84 611)
процентов по долговым обязательствам	4123		-
налога на прибыль организаций	4124	(331 173)	(300 954)
авансы выданные	4125	(49 031)	(13 076)
прочие платежи	4129	(249 661)	(160 265)
в том числе налоги и сборы	4129.1	(208 726)	(143 042)
страховые взносы	4129.2	(33 340)	(16 709)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	912 411	1 145 190

Наименование показателя	Код	За <u>год</u> 20 <u>19</u> г. ¹	За <u>год</u> 2018 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 402 221	198 620
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	0	508
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 085 000	3
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других	4214	317 221	198 109
прочие поступления	4219		-
Платежи - всего	4220	(1 806)	(1 273 188)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 806)	(5 188)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим	4223	(0)	(1 268 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного	4224		(-)
прочие платежи	4229		(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных опе	4200	1 400 415	(1 074 568)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	За <u>год</u> 20 <u>19</u> г. ¹	За <u>год</u> 20 <u>18</u> г. ²
Платежи - всего	4320	(0)	(0)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению	4322	(0)	(0)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат	4323		(-)
прочие платежи	4329		(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(0)	(0)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 312 826	(70 622)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	133 360	62 644
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 446 171	133 360
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(15)	94

Управляющий директор
(подпись)

Демина М.В.
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

Рябуха Н.В.

(расшифровка подписи)

" 19 " февраля 20 20 г.



Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО
"Новинский бульвар, 31" за 2019 год.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		поступило	выбыло		начислено	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	амортизации		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	за 20 19 г. ¹	2183	(1707)	0	(0)	0	(2150)	0	2183	(2149)
	за 20 18 г. ²	2183	(925)	0	(0)	0	(782)	0	2183	(1707)
в том числе:	за 20 19 г. ¹	2183	(1707)	0	(0)	0	(782)	0	2183	(1707)
Исключительное право на товарный знак и знак обслуживания	за 20 18 г. ²	2183	(925)	0	(0)	0	(782)	0	2183	(1707)
			()		()		()			()
			()		()		()			()
0										

0710005 с. 1

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Всего	0	0	0
в том числе:	0	0	0

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Всего	0	0	0
в том числе:			
Исключительное право на товарный знак и знак обслуживания	540	540	111

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	выбыло	часть стоимости, списанная на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	за 20 19 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
	за 20 18 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
в том числе:	за 20 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
(объект, группа объектов)	за 20 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
	за 20 г. ¹	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
(объект, группа объектов)	за 20 г. ²	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
и т.д.									

0710005 с. 3

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного	принято к учету в качестве нематериальных	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
В том числе:	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
(объект, группа объектов)	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
И т.д.	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
В том числе:	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0
И т.д.	за 20 19 г. ¹	0	0	(0)	(0)	0
	за 20 18 г. ²	0	0	(0)	(0)	0

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	переоценка			
					первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 20 19 г. ¹	3 416 971	(1 816 008)	1 806	(74)	74	(118 137)	0	0	3 418 703	(1 934 071)
	за 20 18 г. ²	3 421 811	(1 704 091)	5 453	(10 028)	9 922	(121 839)	0	0	3 416 971	(1 816 008)
в том числе: Здание	за 20 19 г. ¹	3 138 086	(1 572 056)	0	(0)	0	(104 603)	0	0	3 138 086	(1 676 659)
	за 20 18 г. ²	3 138 086	(1 467 453)	0	(0)	0	(104 603)	0	0	3 138 086	(1 572 056)
Машины, оборудование и сооружения	за 20 19 г. ¹	244 925	(213 131)	1 042	(0)	0	(12 248)	0	0	245 967	(225 379)
	за 20 18 г. ²	245 206	(204 697)	5 188	(5 469)	5 469	(13 903)	0	0	244 925	(213 131)
Производственные и хоз. Инвентарь	за 20 19 г. ¹	15 439	(13 199)	331	(74)	74	(633)	0	0	15 696	(13 758)
	за 20 18 г. ²	15 792	(12 069)	0	(353)	353	(1 483)	0	0	15 439	(13 199)
Прочие виды основных средств	за 20 19 г. ¹	18 521	(17 622)	433	(0)	0	(653)	0	0	18 954	(18 275)
	за 20 18 г. ²	22 727	(19 872)	0	(4 206)	4 100	(1 850)	0	0	18 521	(17 622)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 20 19 г. ¹	265	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	265	(0)
	за 20 18 г. ²	0	(0)	265	(0)	0	(0)	0	0	265	(0)
В том числе: Автоматизированная пожарная станция	за 20 19 г. ¹	265	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	265	(0)

Производственный и хоз. Инвентарь	за 20 18 г. ²	0	(0)	265	(0)	0	(0)	265	(0)
--------------------------------------	--------------------------	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	-----	---	---	---

2.2. Незавершенные капитальные вложения (строка 1190 бухгалтерской (финансовой) отчетности)
(Отражает подготовительные работы до получения разрешения на строительство)

0710005 с. 5

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 20 19 г. ¹	5 455	10 073	(0)	(0)	15 528
	за 20 18 г. ²	5 206	249	(0)	(0)	5 455
в том числе:	за 20 19 г. ¹	5 455	10 073	(0)	(0)	15 528
	за 20 18 г. ²	5 206	249	(0)	(0)	5 455
Проектно-изыскательские работы по строительству подземного гаража						
и т.д.						

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации			
Наименование показателя	За 20 19 г. ¹	За 20 18 г. ²	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	0	0	
в том числе:			
	0	0	
и т.д.	0	0	
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:			
(0	0	
(0	0	
(0	0	
и т.д.			

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	0	0	0
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	1 579 313	1 640 679	1 640 679
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	0	0	0
Основные средства, переведенные на консервацию	1 117	1 117	1 117
Иное использование основных средств (залог и др.)	0	0	0

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		перво-начальная стоимость	величина резерва под обесценение ⁷	перво-начальная стоимость	величина резерва под обесценение ⁷
Долгосрочные - всего	за 20 19 г. ¹	0	0	0	0
	за 20 18 г. ²	476	(0)	0	0
В том числе:	за 20 19 г. ¹	0	0	0	0
Займ выданный	за 20 18 г. ²	476	(0)	0	0
и т.д.					
Краткосрочные - всего	за 20 19 г. ¹	3 865 475	(0)	2 780 274	(274)
	за 20 18 г. ²	2 597 931	(0)	3 865 475	(0)
В том числе:	за 20 19 г. ¹	475	(0)	274	(274)
Займ выданный	за 20 18 г. ²	931	(0)	475	(0)
Депозиты сроком от 90 дней	за 20 19 г. ¹	3 865 000	(0)	2 780 000	(0)
	за 20 18 г. ²	2 597 000	(0)	3 865 000	(0)
Финансовых вложений -	за 20 19 г. ¹	3 865 475	(0)	2 780 274	(274)
Итого	за 20 18 г. ²	2 598 407	(0)	3 865 475	(0)

0710005 с. 8

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	0	0	0
в том числе:			
(группы, виды)			
и т.д.	0	0	0
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	0	0	0
в том числе:			
(группы, виды)			
и т.д.	0	0	0
Иное использование финансовых вложений	0	0	0

4. Запасы

4.1. Наличие запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	за 20 19 г. ¹	8 513	(0)	8 065	(0)
	за 20 18 г. ²	8 670	(0)	8 513	(0)
В том числе:	за 20 19 г. ¹	8 284	(0)	7 357	(0)
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 20 18 г. ²	8 478	(0)	8 284	(0)
Расходы будущих периодов	за 20 19 г. ¹	229	(0)	708	(0)
	за 20 18 г. ²	192	(0)	229	(0)

0710005 с. 9

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	0	0	0
в том числе:			
(группа, вид)	0	0	0
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	0	0	0
в том числе:			
(группа, вид)	0	0	0

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	высчитана разрыв по сомнительным долгам, разрыв по обеспеченные финансовыми вложениями	учтенная по условиям договора	высчитана разрыв по сомнительным долгам, разрыв по обеспеченные финансовыми вложениями
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	22 438 22 968	(4 965) (3 580)	22 438 22 438	(8 555) (4 965)
в том числе:	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	22 438	(4 965)	22 438	(8 555)
задолженность по текущей деятельности покупателей и заказчиков	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	22 968	(3 580)	22 438	(4 965)
	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	0 0	(0) (0)	0 0	(0) (0)
И т.д.					
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	294 058 641 058	(152 235) (512 436)	235 094 294 058	(57 189) (152 235)
в том числе:	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	34 191 51 425	(8 098) (38 817)	11 872 34 191	(2 186) (8 098)
покупателей и заказчиков от текущей деятельности	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	80 000 280 000	(80 000) (280 000)	0 80 000	(0) (80 000)
зависит по "теплу" займа	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	34 509 193 514	(34 509) (193 514)	15 34 509	(15) (34 509)
по процентам за предоставленные займы	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	41 922 46 105	(29 628) (0)	97 675 41 922	(54 988) (29 628)
по поставщикам и подрядчикам по авансам выданным	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	0 163	0 0	27 780 0	(0) (0)
по налогам и сборам	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	468 825	0 0	468 468	(0) (0)
по необязательным фондам	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	102 968 69 026	(0) (105)	97 284 102 968	(0) (0)
прочая, включая проценты по депозитам	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	316 496 664 026	(157 200) (516 016)	257 532 389 491	(65 744) (157 200)
И т.д.					
Итого	за 20 19 г. ¹ за 20 18 г. ²	316 496 664 026	(157 200) (516 016)	257 532 389 491	(65 744) (157 200)

0710005 с. 11
5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴		На 31 декабря 20 18 г. ²		На 31 декабря 20 17 г. ⁵	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	65 744	0	157 200	0	516 016	0
в том числе:						
покупателей и заказчиков	10 741	0	13 063	0	42 397	0
поставщиков и подрядчиков по авансам выданным	54 988	0	29 628	0	0	0
Заемщиков по "телу" займа	0	0	80 000	0	280 000	0
заемщиков по начисленным процентам	15	0	34 509	0	193 514	0

5.3. Наличие кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность	за 20 19 г. ¹	265 035	278 823
всего	за 20 18 г. ²	314 044	265 035
в том числе:	за 20 19 г. ¹	265 035	278 823
по текущей деятельности	за 20 18 г. ²	314 044	265 035
обеспечительные платежи полученные			
прочее	за 20 19 г. ¹	0	0
	за 20 18 г. ²	0	0

и т.д.	за 20 19 г. ¹		
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	549 540		527 127
	437 509		549 540
В том числе: задолженность по налогам и сборам	97 075		123 593
	105 649		97 075
поставщикам и подрядчикам	15 935		8 839
	9 632		15 935
покупатели и заказчики по авансам полученным	436 509		394 654
	322 121		436 509
задолженность перед персоналом организации	0		0
	0		0
прочие	21		41
	107		21
Итого	814 575		805 950
	751 553		814 575

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	На 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Всего	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
в том числе:			
(вид)	0	0	0
(вид)	0	0	0
и т.д.			

6. Затраты на производство

Наименование показателя	3а 20 19 г. ¹	3а 20 18 г. ²
Материальные затраты	133 911	109 246
Расходы на оплату труда	163 136	78 394
Отчисления на социальные нужды	33 413	17 004
Амортизация	118 566	122 567
Прочие затраты	337 456	301 185
Итого по элементам	786 472	628 396
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	0	0
незавершенного производства, готовой продукции и др.		
Итого расходы по обычным видам деятельности	786 472	628 396

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5 415	5 879	(4 862)	(2711)	3 721
В том числе:					
Резерв на оплату предстоящ. отп	5 415	5 879	(4 862)	(2711)	3 721
(вид оценочного обязательства)	0	0	(0)	(0)	0
и т.д.					

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 20 19 г. ⁴	На 31 декабря 20 18 г. ²	На 31 декабря 20 17 г. ⁵
Полученные - всего	0	0	0
в том числе:			
по договорам поручительства	0	0	0
и т.д.	0	0	0
Выданные - всего	0	0	0
в том числе:			
	0	0	0
	0	0	0

9. Государственная помощь

0710005 с. 14

Наименование показателя		3а 20 19 г. ¹		3а 20 18 г. ²	
Получено бюджетных средств - всего					
в том числе:		0		0	
на текущие расходы					
на вложения во внеоборотные активы		0		0	
		0		0	
Бюджетные кредиты - всего		20 19 г. ¹		На начало года	
		20 18 г. ²		Получено за год	
				Возвращено за год	
				На конец года	
в том числе:		0		0	
Реструктуризация задолженности		0		0	
и т.д.		0		0	

Примечания

1. Указывается отчетный год.
2. Указывается предыдущий год.
3. В случае переоценки в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость (восстановительная) стоимость.
4. Указывается отчетная дата отчетного периода.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация графы "Накопленный износ" и "Начисленная амортизация" именует соответственно "Накопленный износ" и "Начисленный износ".
7. Накопленная корректировка определяется как: разница между первоначальной и текущей рыночной стоимостью - по финансовым вложениям, по которым можно определить текущую рыночную стоимость; текущая рыночная стоимость; величина резерва под обесценение финансовых вложений, созданного на предыдущую отчетную дату, - по финансовым вложениям, по которым не определяется рыночная стоимость.
8. Данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.
9. Данные раскрываются за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Управляющий директор

по доверенности №09.07-2/2 от 28.11.2019г

М.В. Демина

Главный бухгалтер

Н.В. Рябуха

19 февраля 2020г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Новинский бульвар, 31» за 2019 г.

1. Общие сведения

Акционерное общество «Новинский бульвар, 31» (далее «Общество») осуществляет деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества. Лицензия на осуществление основного вида деятельности не предусмотрена.

Ответственные лица в отчетном периоде:

Генеральный директор – Пойда Иван Иванович с 29.11.2018г. по 01.07.2019г.

Генеральный директор – Рожманов Вячеслав Викторович с 02.07.2019г. по 01.10.2019г.

Полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы Управляющей организации ООО «ДОМ.РФ Управление проектами» с 02.10.2019 г. по настоящее время.

Главный бухгалтер – Рябуха Нина Васильевна с 01.02.2017 г. по настоящее время.

Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составила 31 человек (по состоянию на 31.12.2018 г. – 38 человек).

Общество зарегистрировано по адресу: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31.

По состоянию на 31.12.2019 г. акциями АО «Новинский бульвар, 31» владеют:

- ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED)- 12 359 акций (25% - 1 акция);

- Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ» - 37 078 акций (75% + 1 акция).

Размер уставного капитала по состоянию на 31.12.2019 г. - 254 106 тыс. руб.

Дочерних и зависимых предприятий АО «Новинский бульвар, 31» не имеет.

Совет директоров АО «Новинский бульвар, 31» по состоянию на 31.12.2019г. состоит из 5 чел., в т. ч.:

- Демина Марина Владимировна (на 31.12.2019 г. – Управляющий директор АО «Новинский бульвар, 31»,

- Малахова Вера Ивановна (на 31.12.2019 г. – временно не работает),

- Романовский Кирилл Игоревич (на 31.12.2019 г. – Директор Блока по работе с активами ВЭБ.РФ),

- Тарабрин Александр Дмитриевич (на 31.12.2019 г. – Управляющий директор АО «ДОМ.РФ, Старший вице-президент АО «Банк ДОМ.РФ),

- Шлепов Виктор Игоревич (на 31.12.2019 г. – Генеральный директор ООО «ДОМ.РФ Управление проектами».

2. Учетная политика

Положения учетной политики, применяемой в 2019 году, подлежат применению последовательно от одного года к другому. Изменение порядка учета отдельных хозяйственных операций и (или) объектов осуществляется в случае изменения законодательства о налогах и сборах или применяемых методов учета.

2.1. Основа составления, организационные аспекты.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской

отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Порядок и сроки проведения инвентаризации имущества и обязательств определяется отдельными приказами Генерального директора Общества. Инвентаризация основных средств осуществляется один раз в три года. Внеплановые инвентаризации проводятся:

- при смене ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации Общества;
- в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах и расходах приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и, если без знания о них заинтересованных пользователей невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 (десяти) процентов.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности отражается исходя из требований Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утвержденным приказом Минфина Российской Федерации от 28.06.2010г. №63н.

Ошибка в бухгалтерском учете и отчетности признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более пяти процентов, то ошибка признается существенной.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Средства на банковских счетах, денежные и платежные документы, финансовые вложения в ценные бумаги (за исключением акций), средства в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженные в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших 31 декабря 2019 г. Курсы валют составили на эту дату 61,9057 руб. за 1 доллар США (31 декабря 2018 г. – 69,4706 руб., на 31 декабря 2017 г. – 57,6602 руб.).

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после

отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.4. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражаются приобретенные Обществом исключительные права на товарные знаки. Амортизация этих активов начисляется линейным способом исходя из следующих сроков полезного использования:

Словесный товарный знак «Новинский пассаж»	-	114 мес.
Комбинированный товарный знак (знак обслуживания)	-	111 мес.
Товарный знак (знак обслуживания)	-	114 мес.
Товарный знак (знак обслуживания)	-	104 мес.
Сайт по адресу www.novinsky.ru	-	25 мес.

В отчетности нематериальные активы показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время использования.

2.5. Основные средства

В составе основных средств отражаются здание, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизационная группа основных средств определяется комиссией, назначенной приказом по Обществу. На основании Решения комиссии руководитель Общества приказом определяет срок полезного использования основных средств, принимаемых к бухгалтерскому учету.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации этого имущества предыдущим собственником.

В том случае, если основное средство невозможно отнести ни к одной амортизационной группе, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя на основании решения комиссии, исходя из технических характеристик объекта на основании документации и рекомендаций организаций – продавцов.

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

Амортизация не начисляется по:

- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;
- объектам стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, которые в соответствии с принятой учетной политикой организации учитываются в составе МПЗ и списываются на затраты на производство по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Амортизация объектов основных средств начисляется в течение всего срока их полезного использования линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

2.6. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обесценение финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

В зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования, за единицу учета финансовых вложений принимается серия, партия однородной совокупности финансовых вложений.

Следующие виды финансовых вложений учитываются в качестве денежных эквивалентов и отражаются по строке баланса 1250 «Денежные средства и их эквиваленты»:

- открытые в кредитных организациях депозитные вклады сроком до 90 дней либо условиями которых предусмотрена возможность возврата вклада до истечения его срока и учитываемые на субсчетах 55.03 «Депозитные счета»;
- финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе – в течение трех месяцев и учитываемые на субсчете 58.02 «Долговые ценные бумаги»;

Остальные виды финансовых вложений, носящие краткосрочный характер отражаются в балансе по строке 1240 «Финансовые вложения», а носящие долгосрочный характер по строке 1170 «Финансовые вложения» раздела «Внеоборотные активы».

2.7. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение.

При отпуске материально – производственных запасов в производство и (или) списании на иные цели их оценка производится Обществом по средней скользящей себестоимости.

2.8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (права на использование систем программного обеспечения), отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

В Бухгалтерском балансе данные расходы отражаются по строке «Запасы», а имеющие на отчетную дату долгосрочный характер (свыше 12 месяцев) - по строке «Прочие внеоборотные активы».

Расходы, произведенные Обществом по договорам обязательного и добровольного страхования (страховая премия) признаются в бухгалтерском и налоговом учете расходами, уменьшающими сумму доходов от реализации равномерно в течение периода действия договора страхования с учетом количества дней в соответствующем периоде и отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

При составлении Бухгалтерского баланса указанная сумма отражается по строке «Дебиторская задолженность» с подразделением на краткосрочную и долгосрочную в зависимости от срока договора страхования.

2.9. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в соответствии с п. 35 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» в нетто-оценке, т.е. за вычетом регулирующих величин - дебиторская задолженность отражается за минусом резерва по сомнительным долгам, созданного Обществом.

2.10. Признание доходов.

Выручка от оказания услуг признается по мере оказания услуг покупателям и заказчикам и предъявления им расчетных документов. В отчетности выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества признаются доходы от начисленных процентов, курсовые разницы, доходы от выбытия основных средств, материальных ценностей и других активов, доходы от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности, штрафы, пени, неустойки полученные, активы, полученные безвозмездно и другие доходы, предусмотренные Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

2.11. Признание расходов

Расходы Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с оказанием услуг по сдаче имущества в аренду.

Общехозяйственные расходы включаются в себестоимость товаров, продукции, работ, услуг и формируют показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах.

Полная производственная себестоимость формируется следующим образом:

- расходы, связанные непосредственно с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг; расходы вспомогательных производств; расходы, связанные с организацией, управлением производством и реализацией продукции отражаются на соответствующих субсчетах счета 20 «Основное производство»;

- сумма фактической производственной себестоимости продукции, работ, услуг переносится с кредита счета 20 «Основное производство» в дебет счета 90 «Себестоимость продаж».

К прочим расходам относятся:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- проценты, уплачиваемые за предоставление денежных средств;
- расходы, связанные с оплатой услуг кредитных организаций;
- штрафы, пени, неустойки, уплачиваемые за нарушение условий хозяйственных договоров;
- курсовые разницы;
- убытки прошлых лет, признанные в текущем году;
- просроченная дебиторская задолженность;
- недостачи и потери от порчи ценностей, виновники которых не установлены и др.

2.12. Налог на прибыль

В соответствии с п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете Общества на основании первичных документов.

Суммы налоговых активов и обязательств отражаются в балансе развёрнуто. В соответствии с п.22 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» величина текущего налога на прибыль, отражаемая в Отчете о финансовых результатах в строке «Текущий налог на прибыль», отражается на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20,21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.13. Денежные средства

Для целей формирования показателей «Отчета о движении денежных средств» установлены правила в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом МФ России от 02.02.2011 № 11н.

Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Существенные виды поступлений денежных средств (денежных эквивалентов) и платежей Общества в отчете о движении денежных средств отражаются отдельно. В некоторых случаях денежные потоки отражаются свернуто:

- если денежные потоки характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность ее контрагентов, или, когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам (косвенные налоги - НДС, акцизы), денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

- если денежные потоки отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата (депозиты со сроком размещения до 3-х месяцев).

Показатели Отчета о движении денежных средств Общества отражаются в валюте Российской Федерации - рублях.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в Отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется по курсу, установленному Банком России на соответствующие отчетные даты. Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются в рубли по курсу этой валюты к рублю, установленному Банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков Общества как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

В Отчете о движении денежных средств раскрывается информация о денежных потоках Общества, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. При формировании Отчета о движении денежных средств, данные за отчетный период сопоставимы с показателями за аналогичный период предыдущих лет, исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету (абз. 2 п. 10 ПБУ 4/99).

2.14 Вступительные и сравнительные данные

В соответствии с ПБУ 4/99 показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций могут приводиться в бухгалтерском балансе или отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

Информация о средствах на счетах в банках, у которых отозвана лицензия, в случае их незначительности раскрывается в пояснении. С момента отзыва у банка лицензии на осуществление банковских операций средства отражаются в бухгалтерском учете на счете 55 «Специальные счета в банках» и представлены в бухгалтерском балансе к строке «Прочие оборотные активы».

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами. Величина уставного капитала соответствует установленной уставом Общества.

По состоянию на 31.12.2019 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

	Общее количество, шт.	Номинальная стоимость, тыс. руб.
Обыкновенные акции	49 437	254 106
Итого:	49 437	254 106

По состоянию на 31.12.2018 г. уставной капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

	Общее количество, шт.	Номинальная стоимость, тыс. руб.
Обыкновенные акции	49 437	254 106
Итого:	49 437	254 106

По состоянию на 31.12.2017 г. уставной капитал Общества полностью оплачен и состоит из:

	Общее количество, шт.	Номинальная стоимость, тыс. руб.
Обыкновенные акции	49 437	254 106
Итого:	49 437	254 106

Из общего числа обыкновенных акций ВУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED) принадлежит – 12 359 акций, Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» - 37 078 акций.

Добавочный капитал Общества включает сумму эмиссионного дохода, полученного в результате разницы между номинальной и продажной стоимостью дополнительного выпуска акций Общества и составляет 7 457 тыс. руб.

В соответствии с законодательством в Обществе сформирован резервный фонд в размере 5% от уставного капитала. На 31.12.2019 г. отчисления в резервный фонд составляют 12 705 тыс. руб.

Размер уставного капитала, добавочного капитала и резервного фонда в 2017г., 2018г., 2019г. не менялся.

3.2. Основные средства

Информация об основных средствах и накопленной сумме амортизации в разрезе групп отражена ниже в таблице:

(тыс. руб.)					
Группа основных средств	Здание	Машины и оборудование	Производственный инвентарь	Прочие основные средства	Итого по Обществу
Первоначальная стоимость					
31 декабря 2018 г.	3 138 086	244 925	15 439	18 521	3 416 971
Накопленная амортизация на 31.12.2018 год	(1 572 056)	(213 131)	(13 199)	(17 622)	(1 816 008)
Первоначальная стоимость 1 января 2019 г.	3 138 086	244 925	15 439	18 521	3 416 971
Поступления за 2019г.	0	1 042	331	433	1 806
Выбытие за 2019г.	0	0	0	(74)	(74)
31 декабря 2019г.	3 138 086	245 967	15 696	18 954	3 418 703
Накопленная амортизация на 31.12. 2019 год	(1 676 659)	(225 379)	(13 758)	(18 275)	(1 934 071)
Остаточная стоимость на 31.12.2019г.	1 461 427	20 588	1 938	679	1 484 632

Сроки полезного использования основных средств определялись приказами по Обществу на основании Решения комиссии по основным средствам.

3.3. Финансовые вложения

По строке Бухгалтерского баланса 1170 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса отражены суммы долгосрочных займов.

По строке Бухгалтерского баланса 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию отражены краткосрочные финансовые вложения.

(тыс.руб.)

Наименование показателя	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Строка 1170 «Финансовые вложения»	476	-	-
Долгосрочные займы, предоставленные сотрудникам Общества	476	-	-
Строка 1240 «Финансовые вложения»	2 597 931	3 865 475	2 780 000
Договор займа ООО «Эко - эстейт» от 06.02.2012г.	-	-	-
Краткосрочные займы, предоставленные сотрудникам Общества	931	475	-
Договор займа ООО «Инвестторг» от 13.01.2011г.	-	-	-
Депозиты в ПАО АКБ «СВЯЗЬ БАНК»	2 597 000	3 865 000	482 000 -
Депозиты в АО «Банк ДОМ.РФ»	-	-	2 298 000
Резерв по сомнительным долгам			-274

В составе финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. отсутствует займ по договору займа б/н от 06.02.2012 г. ООО «Эко-эстейт» в сумме 80 000 тыс. руб., так как указанный объект не квалифицируется в качестве финансового вложения, а представляет собой дебиторскую задолженность по причине прекращения признания его финансовым вложением и отсутствия вероятности получения экономической выгоды в соответствии с п. 2 ПБУ 19/2 «Учет финансовых вложений».

Указанный объект отнесен со счета 58 «Финансовые вложения» на счет 76.05 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Соответственно формой резервирования в отношении указанного актива является резерв сомнительных долгов.

3.4. Прочие внеоборотные активы

Проект строительства подземной парковки имеет инфраструктурное значение для Общества и позволит обеспечить ТДЦ «Новинский» дополнительными машиноместами, что увеличит его привлекательность для арендаторов и создаст добавочную стоимость объекта.

В связи с тем, что разрешение на строительство объекта отсутствует, расходы на любые подготовительные работы отражаются по строке 1190 бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих внеоборотных активов.

3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 г. отражена долгосрочная и краткосрочная задолженность в сумме 191 788 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2018 г. – 159 296 тыс. руб., на 31.12.2017 г. – 148 010 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019г. отражена за минусом резерва по сомнительным долгам в сумме 66 018 тыс. руб., в том числе:

- по покупателям и заказчикам в размере 10 741 тыс. руб.;
- по прочим дебиторам в сумме 54 988 тыс. руб.;
- по общей сумме задолженности и начисленным процентам по договорам займов в сумме 289 тыс. руб.

По строкам 1450 «Прочие обязательства» и 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность в суммах 278 823 тыс. руб. и 527 127 тыс. руб. на 31.12.2019 г. (по состоянию на 31.12.2018г. – 265 035 тыс. руб. и 549 540 тыс. руб.; по состоянию на 31.12.2017 г. – 314 044 тыс. руб. и 437 509 тыс. руб.,) соответственно.

Информация о долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности представлена в таблице:

Вид задолженности	(тыс. руб.) Сумма		
	на 31.12.2017 г.	на 31.12.2018 г.	на 31.12.2018 г.
Долгосрочная кредиторская задолженность всего, в том числе обеспечительные платежи	314 044	265 035	278 823
Краткосрочная кредиторская задолженность всего	437 509	549 540	527 127

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

В Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены данные в том числе по депозитным вкладам со сроком погашения до 90 дней:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Денежные средства в кассе и на счетах в банках (в валюте РФ)	6 620	13 263	4 099
Денежные средства на счетах в банках (в иностранной валюте)	24	-	-
Денежные средства по продажам по платежным картам «Газпромбанк» (Акционерное общество)		21	10
Денежные средства в операционной кассе	-	76	62
Денежные эквиваленты (в валюте РФ), в т.ч.	56 000	120 000	2 442 000

Итого денежные средства и денежные эквиваленты:	62 644	133 360	2 446 171
--	---------------	----------------	------------------

Договоры банковского счета не содержат условий по ограничению остатков.

3.7. Оценочные обязательства

По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2019г. отражен резерв на оплату предстоящих отпусков в сумме 3 721 тыс. руб. На основании утверждённой учетной политики проведена инвентаризация с целью подсчета количества дней отпуска, причитающихся работникам Общества за фактически отработанное время по состоянию на 31.12.2019 г. Определена среднедневная заработная плата работников исходя из фактической заработной платы и иных выплат, предусмотренных системой оплаты труда и принимаемых в расчет при исчислении среднего заработка в соответствии со ст. 139 ТК РФ для оплаты ежегодного оплачиваемого отпуска. Исходя из этой информации, произведена корректировка отчислений в резерв на оплату предстоящих отпусков по состоянию на 31.12.2019 г.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2018г. отражен резерв на оплату предстоящих отпусков в сумме 5 415 тыс. руб. На основании утверждённой учетной политики проведена инвентаризация с целью подсчета количества дней отпуска, причитающихся работникам Общества за фактически отработанное время по состоянию на 31.12.2018 г. Определена среднедневная заработная плата работников исходя из фактической заработной платы и иных выплат, предусмотренных системой оплаты труда и принимаемых в расчет при исчислении среднего заработка в соответствии со ст. 139 ТК РФ для оплаты ежегодного оплачиваемого отпуска. Исходя из этой информации, произведена корректировка отчислений в резерв на оплату предстоящих отпусков по состоянию на 31.12.2018 г.

3.8. Выручка от реализации

Основным видом деятельности Общества является сдача организациям в аренду площадей под офисы и для осуществления торговой деятельности.

Выручка от реализации услуг за 2018 г. составила 1 940 128 тыс. руб. (за 2018 г. - 1 841 359 тыс. руб.). Объем продаж в 2019 г. увеличился на 5,36% по сравнению с 2018 г.

Учитывая нестабильность экономической обстановки, оказывающей непосредственное влияние на российскую экономику, в том числе и на рынок коммерческой недвижимости, руководство Общества считает, что приоритетная задача в текущих условиях - поддержание экономической устойчивости Общества в независимости от внешних факторов, в том числе изменения коммерческих условий для арендаторов.

Рост выручки связан, в том числе, с изменением условий договоров аренды, а также дополнительной сдачей площадей в аренду (на начало 2019г. переданная в аренду площадь составляла 95,3% от общей аренднопригодной площади, на конец 2019г. данный показатель составил – 97,7%).

3.9. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы учитываются в порядке, предусмотренном Положениями по бухгалтерскому учету:

- «Доходы организации» - ПБУ 9/99, утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 32н;
- «Расходы организации» - ПБУ 10/99, утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 33н

В отчете о финансовых результатах прочие доходы показываются за минусом расходов, относящихся к этим доходам, когда доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являются существенными для характеристики финансового положения Общества, т.е. финансовый результат от каждой из этих операций.

Свернуто в отчете о финансовых результатах отражены курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату.

3.10. Налоги

По итогам деятельности Общества за 2019 г. бухгалтерская прибыль до налогообложения составила 1 466 662 тыс. руб. (в 2018 г. – 1 470 868 тыс. руб.).

По данным налогового учета налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2019 г. составила 1 516 536 тыс. руб.

Сумма текущего налога на прибыль за 2019 г. составила 303 307 тыс. руб. (за 2018 г. – 301 203 тыс. руб.).

3.11. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	1 101 244	1 148 244
Количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	49 437	49 437
Базовая прибыль на акцию, тыс. руб.	22	23

3.12. Сопоставимость данных за предыдущий период

Для сопоставимости данных при составлении отчетности за 2019 г. внесены корректировки в Бухгалтерский баланс за 2018 г., а именно скорректированы суммы по следующим строкам:

Наименование показателя	Код	До изменений на 31.12.2018г.	После изменений на 31.12.2018г.	Корректировки, тыс. руб. (4-3)

1	2	3	4	5
Дебиторская задолженность, в т. ч.	1230	232 291	159 296	(72 995)
прочие дебиторы	1233	176 431	103 436	(72 995)
Итого по разделу II	1200	4 239 641	4 166 646	(72 995)
БАЛАНС	1600	5 878 240	5 805 245	(72 995)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 731 328	4 658 247	(73 081)
Итого по разделу III	1300	5 005 596	4 932 515	(73 081)
Кредиторская задолженность, в т. ч.	1520	549 454	549 540	86
бюджет и внебюджетные фонды	1523	96 989	97 075	86
Итого по разделу V	1500	560 230	560 316	86
БАЛАНС	1700	5 878 240	5 805 245	(72 995)

Указанные исправления внесены в Бухгалтерский баланс в связи с корректировкой налога на прибыль за 2018г. и Нераспределенной прибыли за 2018 г.

Для сопоставимости данных при составлении отчетности за 2019 г. внесены исправления в Отчет о финансовых результатах за 2018 г., а именно скорректированы суммы по следующим строкам:

Наименование показателя	Код	До изменений за 2018г.	После изменений за 2018г.	Корректировки, тыс. руб. (4-3)
1	2	3	4	5
Текущий налог на прибыль	2410	228 122	301 203	73 081
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 174 325	1 101 244	(73 081)
Совокупный финансовый результат периода	2500	1 174 325	1 101 244	(73 081)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	24	22	(2)

Указанные исправления внесены в Отчет о финансовых результатах в связи с корректировкой налога на прибыль за 2018г. и Чистой прибыли за 2018 г.

Для сопоставимости данных при составлении отчетности за 2019 г. внесены корректировки в Отчет об изменениях капитала за 2018 г., а именно скорректированы суммы по следующим строкам:

Наименование показателя	Код	До изменений в 2018г.	Код	После изменений в 2018г.	Корректировки
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала, всего за 2018 г. в части Нераспределенной прибыли, в т.ч.	3310	1 174 325	3210	1 101 244	(73 081)
чистая прибыль	3311	1 174 325	3211	1 101 244	(73 081)
Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2018 г.	3300	4 731 328	3200	4 658 247	(73 081)
Величина капитала на 31.12.2018 г.	3300	5 005 596	3200	4 932 515	(73 081)
Чистые активы на 31.12.2018 г.	3600	5 010 957	3600	4 937 876	(73 081)

Указанные исправления внесены в Отчет об изменениях капитала в связи с корректировкой налога на прибыль за 2018 г., нераспределенной прибыли за 2018 г., величины капитала и чистых активов на 31.12.2018 г.

3.13. Связанные стороны и бенефициары

Связанными сторонами Общества являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %
1.	БУДНЕТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (WOODNET INVESTMENTS LIMITED)	Димокриту, 15 ПАНАРЕТОС ЭЛИАНА КОМПЛЕКС, офис 104 Потамос Гермасойя, 4041, г.Лимассол, Кипр	Юридическое лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции АО «Новинский бульвар, 31»	24,9995%
2,	Общество с ограниченной ответственностью "НВИ"	г. Москва, бульвар Новинский, д. 31	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	0
3,	Общество с ограниченной ответственностью "СТС- Инвест"	г. Москва, бульвар Новинский, д. 31	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	0

4.	Общество с ограниченной ответственностью «ВЭБ Капитал»	г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	0
5.	СВЯЗЬ-БАНК, ПАО АКБ	г. Москва, ул. Новорязанская, д. 31/7 корп. 2	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	0
6.	Демина Марина Владимировна		Член Совета директоров	0
7.	Малахова Вера Ивановна		Член Совета директоров	0
8.	Романовский Кирилл Игоревич		Член Совета директоров	0
9.	Тарабрин Александр Дмитриевич		Член Совета директоров, с 15.01.2020 г. – Генеральный директор Управляющей организации	0
10.	Шлепов Виктор Игоревич		Член Совета директоров, до 14.01.2020 г. – Генеральный директор Управляющей организации	0
11.	- Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»	107996, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 9	Юридическое лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции АО «Новинский бульвар, 31»	75,0005%

12.	ООО «ДОМ.РФ Управление проектами»	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, пом.ХІ, комн.164	Единоличный исполнительный орган (Управляющая организация)	0
-----	--------------------------------------	---	--	---

Информация по сделкам со связанными сторонами в отчетном периоде:

Табл. 1 (тыс. руб.)

Контрагент	Договор	С че т	Задолженность на 31.12.2018		Оборот за период		Задолженность на 31.12.2019г.	
			Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «НВИ»	Договор №231-О- ДА/НБ-2014 от 14.10.2014г. (Аренда)	62 76	3	213	2156	2301	0	355
ООО «СТС- Инвест»	Договор №314-О- КДА/НБ-2018 от 28.06.2018г. (Аренда)	62 76	0	4	52	44	0	4
ООО «СТС- Инвест»	Договор №336-О- КДА/НБ-2018 от 10.06.2019г. (Аренда)	62 76	0	0	79	83	0	4
ПАО АКБ Связь-Банк	Генеральное соглашение о проведении депозитных операций от 25.04.2017г.* (Депозиты)	55 0	3985000	0	2228000	5731000	482000	0
ПАО АКБ Связь-Банк	Генеральное соглашение о проведении депозитных операций от 25.04.2017г. (Проценты)	76 0	67559	0	273420	312700	28279	0
ПАО АКБ Связь-Банк	Договор №189-Т/НБ- 2004 от 31.12.2004г. (Аренда)	62 76	55	0	13116	13171	0	0
ПАО АКБ Связь-Банк	Договор на РКО (Расчетно-кассовое обслуживание)	76 91	0	0	6 438	6 438	0	0
ООО «ДОМ.РФ Управление проектами »	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 25.09.2019г. (Управление Обществом)	76	0	0	24 321	0	24 321	0

*Детальная информация размещена в разделе 3.6 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Табл. 2 (тыс. руб.)

Наименование показателя/вид связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Вид операции	Метод определени я цены	Форма расчетов	Величина образованн ых резервов по сомнительн ым долгам	Величина списанной дебиторско й задолженно сти, по которой
--	---	--------------	-------------------------------	----------------	--	--

						истек срок исковой давности	
						всег о	в т. ч. за счет резе рва
1	2	3	4	5	6	7	8
ООО «НВИ»	Договор	Аренда	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет
ООО «СТС-Инвест»	Договор	Аренда	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет
ПАО АКБ Связь-Банк	Генеральное соглашение	Депозитные операции	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет
ПАО АКБ Связь-Банк	Договор	Аренда	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет
ПАО АКБ Связь-Банк	Договор	Расчетно-кассовое обслуживание	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет
ООО «ДОМ.РФ Управление проектами»	Договор	Управление в качестве единоличного исполнительного органа	Рыночный	Безналичная	отсутствует	нет	нет

В отчетном периоде согласно Протоколам ГОСА № 02/19 от 01.07.2019 г. принято решение прибыль в виде дивидендов между акционерами не распределять.

Вознаграждение членам совета директоров в 2019 году не выплачивалось.

Бенефициарные владельцы:

По состоянию на текущую дату, 75%+1 акция АО "Новинский бульвар, 31» принадлежат Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», у которого отсутствуют бенефициарные собственники - физические лица, информация о которых должна быть раскрыта в соответствии с положениями статьи 6.1. Федерального закона от 07 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ» учреждена Правительством Российской Федерации.

Выплаты основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общества относятся следующие должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации:

1. Генеральный директор;
2. Управляющий директор;
3. Заместитель Генерального директора;
4. Заместитель Генерального директора по экономической безопасности;
5. Заместитель Генерального директора по экономике и финансам;
6. Заместитель Управляющего директора
7. Главный бухгалтер.

8. Руководитель финансовой дирекции;
9. Руководитель дирекции по правовым вопросам;
6. Руководитель коммерческой дирекции;
7. Руководитель Дирекции по эксплуатации, безопасности объекта и информационным технологиям.

В 2019 году Общество начислило основному управленческому персоналу вознаграждение (заработную плату, премии, отпускные, компенсации по соглашению сторон при увольнении и другие выплаты) на общую сумму 106 915 тыс. руб. За 2018г. вознаграждение основному управленческому персоналу составило 46 750 тыс. руб.

Сумма страховых взносов, исчисленная с вознаграждения, составила 18 692 тыс. руб. за 2019 г. и 8 673 тыс. руб. за 2018 г.

3.14. Раскрытие информации о забалансовых статьях

По состоянию на 31.12.2019 г. действуют:

- договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № И-01-000309 от 14.10.2013 г. на участок площадью 3 058 кв.м, предоставленный Департаментом городского имущества г. Москвы в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства подземного паркинга вместимостью не менее 100 м/м.;

- договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-012681 от 01.10.1998 г. на участок площадью 11 601 кв.м, предоставленный Департаментом земельных ресурсов г. Москвы в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания Торгово – делового центра.

Указанные выше договоры аренды земли содержат информацию о кадастровой стоимости с учетом обновленной выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости на соответствующий календарный год, предоставленных АО «Новинский бульвар,31» на условиях аренды земельных участков, которая отражена на забалансовом счете Общества.

3.15. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Условия ведения деятельности Общества

Нестабильность экономической обстановки, оказывающей непосредственное влияние на российскую экономику, в том числе и на рынок коммерческой недвижимости, осложняют планирование и ведение бизнеса, как для самих Арендаторов, так и для собственника Здания.

Руководство Общества считает, что приоритетная задача в текущих условиях - поддержание экономической устойчивости Общества в независимости от внешних факторов.

Руководство Общества предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных условиях.

Однако дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Общества.

2. Политическая ситуация

Изменения в политической ситуации, законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность и рентабельность операций Общества. Характер и частота таких изменений и риски с ними связанные, которые, кроме того, как правило, не покрываются страхованием, непредсказуемы, так же, как и их влияние на будущую деятельность и рентабельность операций Общества.

3. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена налоговыми органами. 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 дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным налоговым спорам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2019 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

4. Информация о судебных разбирательствах

Информация о судебных делах в 2019г. представлена в таблице ниже:

№ п/п	Номер судебного дела; наименование/статус контрагента (<i>истец, ответчик и т.д.</i>)	Предмет спора, сумма исковых требований	Стадия рассмотрения спора/промежуточный результат рассмотрения спора
1	Дело № А40-169761/2018-18-74-233 Кредитор: АО «Новинский бульвар,31» Должник: ООО «Элит Дизайн»	Заявление о признании должника несостоятельным (банкротом), размер требований: 29 628 514,50 рублей	28.08.2018 г. Должник признан банкротом. Требования АО «Новинский бульвар, 31» включены в реестр требований кредиторов должника ООО «Элит Дизайн» в размере 23 680 000 руб.- в третью очередь, в размере 5 948 514,50 руб. – в третью очередь отдельно, как подлежащие удовлетворению после погашения основной суммы задолженности.

2	Дело № А40-239960/18-8-293 «Ф» Кредитор АО "Новинский бульвар, 31" Должник Губакин Михаил Юрьевич	Заявление о включении в реестр кредиторов гр. Губакина Михаила Юрьевича требования АО «Новинский бульвар, 31» в размере 3 894 603.59 рублей	24.07.2019 г. Определением Арбитражного суда города Москвы Должник освобожден от исполнения обязательств
3	Дело № А40-139390/2019 Истец: АО "Новинский бульвар, 31" Ответчик: ООО «МФГСТИЛЬ»	Исковое заявление об уплате задолженности по Договору аренды № 497- Т/НБ-2015 в размере 1 507 549,73 рублей	04.10.2019 г. Решением Арбитражного суда города Москвы иски удовлетворены в полном объеме.
4	Дело № А40-261928/19-27-2111 Истец: ООО «МетроПолис» Ответчик: АО «Новинский бульвар, 31»	Иск о взыскании 1 714 726,03 рублей пени и штрафа по Договору № 04/2015-НБ от 29.09.2015 г..	24.01.2020 г. оглашена резолютивная часть решения суда о частичном удовлетворении исковых требований (1 000 000 рублей). Планируется <u>апелляционное обжалование.</u>
5	Дело № А40-250118/2018 Заявитель: АО «Новинский бульвар, 31» Ответчик: ИФНС № 3 по г. Москве	Заявление о признании недействительным Решения ИФНС России № 3 по г. Москве № 408 от 06 июля 2018 года об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения (налог на имущество за 2016 год)	25.03.2019 Решением Арбитражного суда г. Москвы от в удовлетворении заявленного требования отказано. 26.06.2019 г. Девятым арбитражным апелляционным судом решение оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.
6	Дело № А40-250121/2018 Заявитель: АО «Новинский бульвар, 31» Ответчик: ИФНС № 3 по г. Москве	Заявление о признании недействительным Решения ИФНС России № 3 по г. Москве № 377 от 25 июня 2018 года об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения (налог на имущество за 2014 год)	25.03.2019 Решением Арбитражного суда г. Москвы от в удовлетворении заявленного требования отказано. 04.07.2019 г. Девятым арбитражным апелляционным судом решение оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.
7	Дело № А40-250120/2018 Заявитель: АО «Новинский бульвар, 31» Ответчик: ИФНС № 3 по г. Москве	Заявление о признании недействительным Решения ИФНС России № 3 по г. Москве № 378 от 25 июня 2018 года об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения (налог на имущество за 2015 год)	29.04.2019 Решением Арбитражного суда г. Москвы от в удовлетворении заявленного требования отказано. 01.08.2019 г. Девятым арбитражным апелляционным судом решение оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.
8	Дело № А40-144082/19-37-1153 Истец: Департамент городского имущества города Москвы Ответчик: АО «Новинский бульвар, 31»	Иск о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка от 01.10.1998 № М-01-012681 за период с 1 квартала 1999 по 31.12.2018 в размере 7 287 808 руб. 82 коп.	12.07.2019 г. Решением Арбитражного суда города Москвы отказано в удовлетворении требований Департамента городского имущества города Москвы
9	Дело № 02-4992/2019 Истец: Чернов А.В. Ответчик: АО «Новинский бульвар, 31»	Иск о восстановлении на работе, взыскании заработной платы за время вынужденного прогула	29.08.2019 г. Решением Пресненского районного суда в удовлетворении заявленных требований отказано. Решение вступило в законную силу.

10	Дело № 05-0670/2019 Заявитель: 2 РОНПР Управления по адрес ГУ МЧС России Привлекаемое лицо: АО «Новинский бульвар, 31»	Иск о привлечении к ответственности по ст. 19.5, ч.14 КоАП РФ	06.08.2019 Решением Пресненского районного суда от назначено наказание в виде штрафа
11	Дело № А40-299119/2019 Истец: АО «Новинский бульвар, 31» Ответчик: ИП Воронин В.А.	Иск о взыскании 219 972,37 руб. по договору №615-Т/НБ-2018 от 15.08.2018 г.	12.11.2019 г. АО "Новинский бульвар, 31" подано исковое заявление. 19.11.2019 г. вынесено Определение о принятии заявления к производству с рассмотрением в порядке упрощенного производства.

3.16. Информация о непрерывности деятельности

Общество, основываясь на принципе допущения непрерывности деятельности, предполагает осуществлять свою деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

3.17. События после отчетной даты

В Обществе отсутствуют существенные события после отчетной даты, которые подлежат раскрытию в соответствии с ПБУ 7/98.

«19» февраля 2020 г.

Управляющий директор
по доверенности №09.7-2/2 от 28.11.2019 г.

Демина М.В.

Главный бухгалтер

Рябуха Н.В.

