



ООО  
«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам  
Публичного акционерного общества  
«Инград»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Публичного акционерного общества «Инград» (ОГРН 1027702002943, 127006, Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, ком. 75 эт. 3), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «Инград» 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.

## **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Финансовые вложения**

Информация о финансовых вложениях раскрыта в п. 4.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные

и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

### **Заемные обязательства**

Информация о заемных обязательствах раскрыта в п. 4.10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудитуемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа, а также обязательств по выплатам купонных доходов по выпущенным биржевым облигациям является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, при квалификации заемных обязательств в качестве долгосрочных необходимо учитывать не только условия договоров, но и наличие ковенантных обязательств.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров Публичного акционерного общества «Инград» 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 считают 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 аудитуемого 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров Публичного акционерного общества «Инград» 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 руководством и членами совета директоров аудируемого лица, доводя до 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.

Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем

заклучении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации преуысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,  
По результатам которого составлено  
Аудиторское заключение



Ю. А. Агаркова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»,  
ОГРН 1027739541664,  
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн.7,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11206007662

«31» марта 2020 г.

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	<u>Публичное акционерное общество "ИНГРАД"</u>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>59060606</b>		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность холдинговых компаний</u>	по ОКВЭД 2	<b>7702336269</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>64.20</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>12247</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес)	<u>643,127006,Москва г.,,,Краснопролетарская ул,4,,75, этаж 3,дом,,комната</u>		<b>384</b>		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		<u>Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»</u>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7714176877</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739541664</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	1	145	420
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 271 407	3 328 589	3 335 071
	в том числе:				
	земельные участки		3 206 383	3 223 814	3 223 814
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	388 389	-	-
	в том числе:				
	сдаваемые в аренду помещения в жилых комплексах		388 389	-	-
	Финансовые вложения	1170	107 429 228	107 686 022	100 578 552
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		100 285 704	90 660 027	78 223 680
	предоставленные займы		7 143 524	17 025 994	22 354 872
	Отложенные налоговые активы	1180	1 869 801	2 130 974	1 892 124
	Прочие внеоборотные активы	1190	244 870	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>113 203 695</b>	<b>113 145 730</b>	<b>105 806 166</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 570 381	1 709 562	1 862 455
	в том числе:				
	товары для перепродажи		1 560 003	1 709 560	1 859 939
	готовая продукция		997 592	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	141 404	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	28 668 983	14 718 131	9 034 094

4

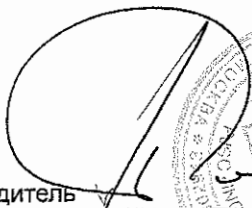
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 118 366	657 236	593 949
	расчеты с покупателями и заказчиками		1 630 066	651 191	626 989
	беспроцентные займы		1 178 548	1 939 497	1 154 134
	проценты по выданным займам		2 809 024	3 260 215	1 733 189
	прочие расчеты с разными дебиторами		21 932 979	8 209 992	4 925 833
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	26 214 499	14 681 740	2 588 177
	в том числе:				
	Предоставленные займы		20 080 202	14 681 740	2 588 177
	Долгосрочные облигации для продажи		6 134 297	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	554 681	100 762	35 082
	в том числе:				
	краткосрочные депозиты		550 000	99 700	19 000
	Прочие оборотные активы	1260	1 053 198	9 736	8 168
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		2 909	9 736	8 168
	Инвестиционные права с целью перепродажи		1 030 464	-	-
	Итого по разделу II	1200	59 203 148	31 219 931	13 527 976
	<b>БАЛАНС</b>	1600	172 406 843	144 365 661	119 334 142



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(7 677)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 531 855)	(2 454 502)	(1 435 029)
	в том числе:				
	Чистая прибыль отчетного года		1 914 673	-	-
	Чистая прибыль присоединенных компаний		56 912	-	-
	Непокрытый убыток присоединенных компаний		(41 049)	-	-
	Уставный капитал присоединенных компаний		(1 007 890)	-	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>92 347 801</b>	<b>91 432 832</b>	<b>92 452 305</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	71 050 010	45 289 540	23 298 611
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		9 957 300	10 289 540	8 298 611
	Долгосрочные долговые ценные бумаги		59 508 759	35 000 000	15 000 000
	Проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года		1 583 950	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	217	45	631
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 500 000	4 500 000	-
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность		4 500 000	4 500 000	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>75 550 227</b>	<b>49 789 586</b>	<b>23 299 241</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 467 444	1 834 477	3 177 158
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		-	185 900	1 933 075
	Краткосрочные долговые ценные бумаги		2 000 000	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам		428 905	1 633 416	1 205 699
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам		38 539	15 161	38 384
	Кредиторская задолженность	1520	2 033 544	1 301 817	397 060
	в том числе:				
	Поставщики и подрядчики		100 496	35 045	12 799
	Покупатели и заказчики		316 077	18 744	71 785
	Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам		277 676	12 001	9 412
	Расчеты с прочими кредиторами		1 339 295	1 236 027	303 064
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 827	6 950	8 377
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 508 815</b>	<b>3 143 244</b>	<b>3 582 596</b>

	БАЛАНС	1700	172 406 843	144 365 661	119 334 142
--	--------	------	-------------	-------------	-------------

Руководитель



(подпись)



Поселёнов Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

12

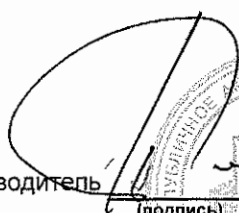
**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация <u>Публичное акционерное общество "ИНГРАД"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности <u>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</u>			31	12	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКПО	59060606		
Единица измерения: в тыс. рублей		ИНН	7702336269		
		по ОКВЭД 2	70.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	10 132 750	210 884
	Себестоимость продаж	2120	(4 049 866)	(176 379)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 082 884	34 505
	Коммерческие расходы	2210	(528 220)	(5 533)
	Управленческие расходы	2220	(319 190)	(225 301)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 235 474	(196 329)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 318 970	2 000 883
	Проценты к уплате	2330	(4 851 047)	(3 012 809)
	Прочие доходы	2340	1 725 438	70 215
	Прочие расходы	2350	(1 908 881)	(120 668)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 519 954	(1 258 908)
	Текущий налог на прибыль	2410	(265 971)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(24 099)	(12 346)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 969	585
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(264 938)	238 850
	Прочее	2460	(76 341)	-
	в том числе:			
	Налоговые санкции по выездной налоговой проверке за 2014-2016 годы		(76 737)	-
	Корректировки по присоединенным компаниям		395	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 914 673	(1 019 473)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(992 027)	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	922 646	(1 019 473)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Поселёнов Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)



30 марта 2020 г.

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

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Публичные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
59060606		
7702336269		
70.2		
12247	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(1 435 029)	92 452 304
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 019 473)	(1 019 473)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 019 473)	(1 019 473)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

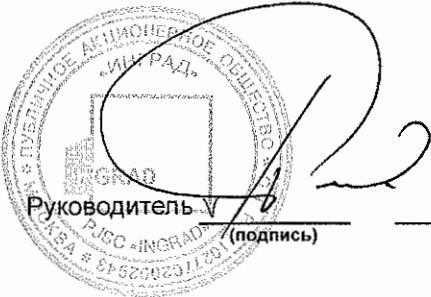
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(2 454 502)	91 432 831
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 971 585	1 971 585
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 914 673	1 914 673
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	56 912	56 912
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 048 939)	(1 048 939)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(1 048 939)	(1 048 939)
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	41 220 793	(7 677)	52 370 398	296 142	(1 531 855)	92 347 801

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	92 347 801	91 432 832	92 452 305



**Поселёнов Павел  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.



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

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

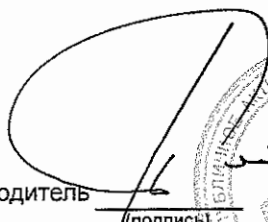
Коды		
0710005		
31	12	2019
59060606		
7702336269		
70.2		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	7 573 569	443 355
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 260 651	148 806
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	18 609	12 287
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	24 064	2 914
расторжение ИК и ДДУ	4115	1 355 224	279 000
прочие поступления	4119	2 915 021	348
Платежи - всего	4120	(6 685 607)	(2 985 878)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 735 992)	(147 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(173 993)	(117 439)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 422 579)	(2 605 800)
налога на прибыль организаций	4124	(55 488)	-
прочие налоги	4125	(56 745)	(27 959)
прочие платежи	4129	(240 810)	(87 054)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	887 962	(2 542 523)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	14 135 314	7 350 090
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	28 177	-
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	13 890 918	7 342 121
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	216 166	7 969
	4215	-	-
прочие поступления	4219	53	-
Платежи - всего	4220	(33 775 480)	(24 964 751)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(3 316 933)	(7 935 392)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(30 451 776)	(17 029 359)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(6 771)	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 640 166)	(17 614 661)
--	------	--------------	--------------

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	24 227 254	33 797 161
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 194 000	13 799 900
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	19 998 450	19 997 250
поступления от продажи собственных акций, ранее выкупленных у акционеров	4315	34 804	-
прочие поступления	4319	-	11
Платежи - всего	4320	(5 021 132)	(13 574 297)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(45 984)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 967 319)	(13 558 380)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(7 829)	(15 917)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 206 122	20 222 864
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	453 918	65 680
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	100 763	35 082
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	554 681	100 762
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Поселёнов Павел  
Александрович

(расшифровка подписи)



30 марта 2020 г.

**Пояснения**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности и**  
**отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»**  
**за 2019 г.**

**I. Общие сведения об организации**

Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД») (ИНН/КПП 7702336269/770701001) зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 127006, г. Москва, Краснопролетарская ул, дом №4, комната 75, этаж 3. Изменение места нахождения организации зарегистрировано 23.05.2019 ИФНС №7 по г. \_\_Москве с присвоением ИНН/КПП 7702336269/770701001.

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере **41 220 793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) **тысяч рублей**.

Президент компании - Поселёнов Павел Александрович (с 30.12.2017 г. по настоящее время)  
Основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 29 декабря 2017 г. № 235.

За период с 23.04.2018 г. по настоящее время. – главный бухгалтер Горгоц Светлана Викторовна.  
Основание: приказ о вступлении в должность от 23.04.2018 года

Учредителями Общества являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Регистратором Общества на 31.12.2019 является Акционерное Общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107076, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б, помещение IX.

Почтовый адрес регистратора: 107076, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б, помещение IX.

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия: без ограничения срока действия.

Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа.

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2019):

1) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372),

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: **55,28 %**

2) Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным

фондом долгосрочных прямых инвестиций «Алгоритм» (ОГРН 1027739209431, ИНН 770611837.

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: 18,19 %.

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2019 г.:

а) Совет директоров:

Авдеев Роман Иванович  
Бортневский Артем Владимирович  
Ежков Антон Викторович  
Крюков Андрей Александрович  
Нежутин Павел Андреевич  
Поселёнов Павел Александрович  
Родионов Андрей Михайлович  
Степаненко Алексей Анатольевич  
Шелопутов Вячеслав Александрович

б) Коллегиальный исполнительный орган:

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:

Поселёнов Павел Александрович – Президент компании.

г) Ревизор Общества: 27 июня 2019 года на годовом общем собрании акционеров Общества (протокол №01-19 от 28.06.2019 г.) было принято решение об упразднении Ревизионной комиссии/Ревизора Общества.

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами): деятельность холдинговых компаний, аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом.

Так же в 2019 году Общество осуществляло:

*Инвестиционную деятельность:*

- предоставление займов другим организациям;
- приобретение и продажа ценных бумаг.

*Операционную деятельность:*

- продажи собственного жилого и нежилого имущества
- продажи (уступку) прав требований, вытекающих из договоров долевого участия
- оказание консультационных услуг в инвестиционной сфере

*Финансовую деятельность:*

- привлечение заемных средств в форме выпуска облигаций и получения кредитов и займов.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 01.01.2019) – 91 432 832 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 212 039 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2019) – 92 347 801 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 51 127 008 тыс. руб.;
- стоимость Чистых активов выросла в отчетном году на 914 969 тыс. руб.

В 2019 г. (08.05.2019 г.) завершена процедура реорганизации Общества в форме присоединения к нему дочерних обществ, проведенная на основании решения внеочередного Общего собрания акционеров Общества (дата проведения 21.11.2018 г.):

1. ООО «СТОА-17» (ИНН 7706459790), образованного 16.10.2018 г., путем реорганизации в форме преобразования из АО «СТОА-17» (ИНН 7736032727);
2. ООО «Группстрой-С» (ИНН 9731012872), образованного 16.10.2018 г., путем реорганизации в форме преобразования из АО «Группстрой-С» (ИНН 7701527750)

В результате процедуры реорганизации величина уставного, добавочного и резервного капитала осталась неизменной.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 34 (Тридцать четыре) человек. Общество не имеет филиалов и представительств. Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год. Аудитор Общества: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг». Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.

## II. Принципы учетной политики

При составлении годовой бухгалтерской отчетности были приняты к руководству следующие документы:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ИНГРАД» на 2018 г., утвержденная приказом Генерального директора от 30.12.2017;
- другие законодательные и нормативные акты.

Бухгалтерская отчетность за 2019 сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

## **2.1 Учет основных средств**

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

## **2.2 Учет материально-производственных запасов**

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их постановке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной.

При выбытии товары оцениваются по средней взвешенной, за исключением товаров, которые не могут обычным образом заменять друг друга. К ним относятся: земельные участки, квартиры, а также нежилые помещения и права на них, инженерно-технические сети и сооружения. Оценка указанных товаров при выбытии осуществляется по стоимости каждой единицы.

## **2.3 Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

## **2.4 Дебиторская задолженность**

Классификация дебиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную производится при признании актива в бухгалтерском учете. Долгосрочная дебиторская задолженность переводится в состав краткосрочной дебиторской задолженности, когда срок погашения задолженности становится не более 12 месяцев после отчетной даты. При увеличении по условиям договора срока погашения задолженности на срок более 12 месяцев после отчетной даты, задолженность переводится в долгосрочную по фактической учтенной сумме.

## **2.5 Учет кредитов и займов**

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную.

Расходы по заёмным обязательствам отражаются в составе прочих расходов на конец отчетного периода. Начисление производится равномерно. Задолженность по полученным займам и причитающимся на конец отчетного периода по ним процентов показывается отдельно.

## 2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

- 1) Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях;
- 2) Краткосрочные векселя (в т.ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

## 2.7 Общее принципы учета.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по методу начисления. Отражение в бухгалтерском учете выручки от продажи имущества, сделки с которым подлежат госрегистрации перехода права собственности, производится по дате регистрации (перехода права собственности). В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных разниц.

## III. ИЗМЕНЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ СТРОК В ОТЧЕТНОСТИ

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности:

В активе баланса:

- 1) Изменены дополнительные расшифровки строки 1230 «Дебиторская задолженность»:

тыс.руб.

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки	Изменение	Данные отчетности после корректировки	Основание
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в т.ч.:	9 034 094	0	9 034 094	Проценты по выданным займам с 2018 г. были выделены в отдельную подстроку как существенный и постоянный показатель
<i>подстрока «Проценты по выданным займам»</i>	0	1 733 189	1 733 189	
<i>подстрока «Прочие расчеты с разными дебиторами»</i>	6 659 023	(1 733 189)	4 925 833	

- 2) Данные по строкам 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», 1260 «Прочие оборотные активы» за 2017 г. и 2018 г. представлены с дополнительной расшифровкой:

тыс.руб.

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки	Изменение	Данные отчетности после корректировки	Основание
	На 31.12.2018		На 31.12.2018	
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в т.ч.:	100 762	0	100 762	Информация о краткосрочных депозитах добавлена для целей информирования о
<i>подстрока "краткосрочные депозиты"</i>	0	99 700	99 700	
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	



Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в т.ч.:	35 082	0	35 082	дополнительном источнике процентных доходов, и является существенной составляющей показателя.
<i>подстрока "краткосрочные депозиты"</i>	0	19 000	19 000	
<b>Строка бухгалтерского баланса</b>	<b>Данные отчетности до корректировки</b>	<b>Изменение</b>	<b>Данные отчетности после корректировки</b>	<b>Основание</b>
	<b>На 31.12.2018</b>		<b>На 31.12.2018</b>	
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в т.ч.:	9 736	0	9 736	с 2019 года указанная строка содержит как активы, полностью соответствующие классификации «расходы будущих периодов», так и активы, которые могут быть трансформированы в активы, предназначенные для продажи
<i>подстрока «расходы будущих периодов»</i>	0	9 736	9 736	
	<b>На 31.12.2017</b>		<b>На 31.12.2017</b>	
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в т.ч.:	8 168	0	8 168	
<i>подстрока «расходы будущих периодов»</i>	0	8 168	8 168	

В пассиве баланса:

- 3) Данные по строке 1520 «Кредиторская задолженность» за 2017 г. и 2018 г. представлены с дополнительной расшифровкой (подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»):

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки	Изменение	Данные отчетности после корректировки	Основание
	На 31.12.2018		На 31.12.2018	
<i>Кредиторская задолженность (стр.1520) подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»</i>	0	12 001	12 001	в 2019 году размер налоговых обязательств составляет существенную величину и подлежит раскрытию в отчетности
<i>Кредиторская задолженность (стр.1520) подстрока "расчеты с прочими кредиторами"</i>	1 248 028	(12 001)	1 236 027	
	<b>На 31.12.2017</b>		<b>На 31.12.2017</b>	
<i>Кредиторская задолженность (стр.1520) подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»</i>	0	9 412	9 412	
<i>Кредиторская задолженность (стр.1520) подстрока "расчеты с прочими кредиторами"</i>	312 476	(9 412)	303 064	

#### IV. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

##### 4.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 1.

Таблица 1

**Нематериальные активы (тыс. руб.)**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2019г.	827	(682)	1	-		(145)				828	(827)
	за 2018г.	838	(418)	-	(10)	10	(274)	-	-	-	827	(682)

##### 4.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Согласно Учетной политике инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

Плановая инвентаризация проводилась по состоянию на 01.10.2016, излишков и недостач основных средств не выявлено.

Обществом по состоянию на 31.12.2018 г. была проведена внеплановая инвентаризация основных средств. В результате инвентаризации были выявлены морально и физически изношенные основные средства.

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числятся офисная мебель, рекламное оборудование стройплощадок.

По группе «Другие виды основных средств» числятся основные средства, связанные с охраной и безопасностью стройплощадок

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды, Обществом согласно учетной политике не производится.

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 143,67 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, улица Краснопролетарская, дом 4 (Арендодатель – Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость»). Стоимостная оценка арендованного имущества договором не определена.

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 2.

Таблица 2

## Основные средства (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2019г.	3 358 527	(29 938)	12 145	(69 405)	11 555	(11 476)	-	-	3 301 267	(29 860)
	за 2018г.	3 379 032	(43 962)	-	(20 505)	20 505	(6 482)	-	-	3 358 527	(29 938)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2019г.	8 435	(7 988)	166	-	-	(584)	-	-	8 601	(8 572)
	за 2018г.	28 284	(26 373)	-	(19 850)	19 850	(1 465)	-	-	8 435	(7988)
Другие виды основных средств	за 2019г.	152	(152)	3 697	-	-	(2 739)	-	-	3 849	(2 890)
	за 2018г.	313	(313)	-	(162)	162	-	-	-	152	(152)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2019г.	1 622	(1 576)	5 019	(1 142)	1 017	(4 273)	-	-	5 498	(4 832)
	за 2018г.	1 664	(1 525)	-	(42)	42	(92)	-	-	1 622	(1 576)
Здания	за 2019г.	118 342	(14 459)	-	(47 058)	7 084	(2 805)	-	-	71 284	(10 181)
	за 2018г.	118 342	(10 643)	-	-	-	(3 817)	-	-	118 342	(14 459)
Земельные участки	за 2019г.	3 223 814	-	-	(17 432)	-	-	-	-	3 206 383	-
	за 2018г.	3 223 814	-	-	-	-	-	-	-	3 223 814	-
Транспортные средства	за 2019г.	6 063	(5 664)	-	(3 773)	3 454	(80)	-	-	2 290	(2 290)
	за 2018г.	6 515	(5 008)	-	(452)	452	(1 108)	-	-	6 063	(5 664)
Офисное оборудование	за 2019г.	100	(100)	3 263	-	-	(994)	-	-	3 363	(1 094)
	за 2018г.	100	(100)	-	-	-	-	-	-	100	(100)

## 4.3 Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности, отраженных по стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 3

Таблица 3

## Доходные вложения в материальные ценности (тыс.руб.)

Наименование имущества, сдаваемого в аренду	Стоимость имущества на начало года	Получено (введено) 2019 год	Выбыло (переведено) за 2019 год	Величина начисленной амортизации	Остаточная стоимость основных средств
ДОУ Вавилова 69а помещение 10 техническое (ВРУ) 17,1 м2	-	1 420	-	24	1 397
ДОУ Вавилова 69а помещение 6 основное 562,8 м2	-	45 160	-	751	44 409
ДОУ Рябиновая д.3стр 2а (2174,4 кв м, в аренде 1565,6 м2)	-	55 867	-	310	55 557
Офис УК Вавилова 69а помещение 11 116,8 м2	-	9 384	-	156	9 228
Офис УК ПА12а помещение №3.1 (330,7 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3	-	24 264	-	403	23 861
Офисное помещение № 5 (172,3 кв.м)Г.Москва, ул.Рябиновая д.3 корп.1	-	10 953	-	152	10 801
Офисное помещение № 6 (241,1 кв.м)Г.Москва, ул.Рябиновая д.3 корп.1	-	15 327	-	212	15 115

Офисное помещение №3.2 (53,4 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Горздраваптека	-	3 918	-	33	3 885
Офисное помещение №3.3 (49,7 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Алимов С.Р. «Britva»	-	3 646	-	20	3 626
Офисное помещение №3.4 (20,8 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Мазин С.Е.Химчистка	-	1 526	-	4	1 522
Офисное помещение №3.6 (37,2 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор ИП Журавлев пекарня	-	2 729	-	-	2 729
ФОК Рябиновая д.3стр 6 (2259 кв м) КН 77:07:0008006:7304	-	209 018	-	579	208 439
Шоурум (41 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 1, кв 44 77:07:0008006:5944 арендатор СЗ Катуар	-	3 172	-	-	3 172
Шоурум (61 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 1, кв 43 77:07:0008006:5943 арендатор СЗ Катуар	-	4 646	-	-	4 646
<b>Итого по стр. 1160</b>	-	<b>391 032</b>	-	<b>2 643</b>	<b>388 389</b>

#### 4.4 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 4.

Таблица 4

#### Финансовые вложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	2019	107 686 022	-	21 333 937	(21 590 730)	-	-	-	107 429 228	-
	2018	100 578 552	-	29 536 400	(22 428 931)	-	-	-	107 686 022	-
в том числе: Акции и вклады	2019	90 660 027	-	10 633 676	(1 008 000)	-	-	-	100 285 704	-
	2018	78 223 680	-	12 436 347	-	-	-	-	90 660 027	-
Займы, предоставленные другим лицам	2019	17 025 994	-	10 700 260	(20 582 730)	-	-	-	7 143 524	-
	2018	22 354 872	-	17 100 053	(22 428 931)	-	-	-	17 025 994	-
Краткосрочные - всего	2019	14 684 740	(3 000)	31 339 309	(19 806 550)	-	-	-	26 217 499	(3 000)
	2018	2 591 177	(3 000)	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 684 740	(3 000)
в том числе: Долговые ценные бумаги облигации, векселя	2019	-	-	6 134 297	-	-	-	-	6 134 297	-
	2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы, предоставленные другим лицам	2019	14 681 740	-	25 205 012	(19 806 550)	-	-	-	20 080 202	-
	2018	2 588 177	-	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 681 740	-
Прочие	2019	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
	2018	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
Финансовых вложений - итого	2019	122 370 762	(3 000)	52 673 246	(41 397 280)	-	-	-	133 646 727	(3 000)
	2018	103 169 729	(3 000)	46 541 304	(27 340 272)	-	-	-	122 370 762	(3 000)

Детальная расшифровка финансовых вложений за отчетный период представлена в Таблице 5 и 6:

Таблица 5

## Долгосрчные финансовые вложения (стр. 1170 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Наименование долгосрочных финансовых вложений		Сумма	Дата погашения задолженности	Является аффилированным лицом
Контрагент	Основание			
<b>Паи и доли (в рублях)</b>		<b>100 285 704</b>		
<b>Доли</b>		<b>73 081 650</b>		
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	-	10	-	да
ГЕЛИОС ИНВЕСТМЕНТС ООО	-	100	-	да
ГЛОБУС ХОЛЛ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	-	3 927 612	-	да
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	-	10	-	да
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	-	0,1	-	да
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	-	10	-	да
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	-	100	-	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	-	42	-	да
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	239 171	-	да
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	-	1 000 010	-	да
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	-	21 800	-	да
КП МАРТЕМЬЯНОВО ООО	-	2 600 002	-	да
ЛЕВ ООО	-	505	-	да
ЛИДЕР ГРУПП ООО	-	100	-	да
МАСТЕРВИЛЛ ООО	-	205 993	-	да
О-ГОРОД ООО	-	100	-	да
ОПИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	2 674 147	-	да
ПРЕЗИДЕНТ ООО	-	449 700	-	да
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	-	4 027 197	-	да
ПРОСПЕКТ ООО	-	52 660 708	-	да
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	-	100	-	да
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	-	1 505 774	-	да
СИГМА-ХАУС ООО	-	285 005	-	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	-	150	-	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	-	10	-	да
СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП ООО	-	411 396	-	да
СТРОЙСИТИ ООО	-	450	-	да
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	-	20 000	-	да
ФОРТЕНО ООО	-	940 000	-	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	-	715 974	-	да
ЭКО-ЦЕНТР ООО	-	1 395 475	-	да
<b>Акции</b>		<b>27 204 053</b>		
GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	-	794 167	-	да
Onigomati Investment Limited	-	4 849 886	-	да
OPIN CAPITAL INC.	-	0,06	-	да
ИНГРАД АО	-	16 000 000	-	да

СВОБОДА АО	-	5 560 000	-	да
<b>Предоставленные долгосрочные процентные займы (в рублях)</b>		<b>7 143 524</b>		
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-665 от 16.09.19; 9,25% до 16.09.2021	1 683 230	16.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-666 от 16.09.19; 9,25% до 16.09.2021	287 464	16.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 26.04.19; 9,75% до 25.04.2021	5 514	25.04.2021	да
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	Договор займа б/н от 30.10.2019	1 700	30.10.2021	да
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	Договор займа б/н от 19.08. 2019 до 19.08.2021 9,25%	100	19.08.2021	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор займа б/н от 03.10.2019 до 03.10.2021 (10,5%)	1 105 136	03.10.2021	да
	Договор займа б/н от 23.09.2019 до 22.09.2021 (10,5%)	7 600	22.09.2021	да
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	Договор займа №ИН/К-190819 от 19.08.2019 (9,25%)	20 000	19.08.2021	да
	Договор займа №ИН/СЗК-280519 от 28.05.2019 (9,2%)	19 355	28.05.2021	да
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	Договор займа №ПАО-К-201219 от 20.12.2019 (7,8% до 30.06.2025 г.)	28 550	30.06.2025	да
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 10.12.15,15% до 29.09.2021	14 000	29.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.07.16,15% до 09.09.2021	80 708	09.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 30.11.15,15% до 29.09.2021	200 350	29.09.2021	да
О-ГОРОД ООО	Договор займа №ПАО-ОГ-121219 от 12.12.2019 (9% до 12.12.2022 г.)	2 000	12.12.2022	да
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Уступка от АО ИНГРАД Договор займа б/н от 28.04.2018 (11,5%) до 10.07.2021	1 640 000	10.07.2021	да
ПРЕЗИДЕНТ ООО	Договор займа б/н от 20.03.2019 (9,75%)	48 273	20.03.2021	да
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 25.07.16, 15% до 11.07.24	87 700	11.07.2024	да
	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа И/СБ-П от 18.05.17, 15% до 11.07.24	12 895	11.07.2024	да
	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа И/СБ-Пр от 10.05.17, 15% до 11.07.24	44 319	11.07.2024	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договор займа б/н от 25.04.2019 по 24.04.2021 9,75%	7 486	24.04.2021	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договор №б/н от 15.03.2019 (Пер № ПВД-190314-1 от 14.03.2019) до 15.03.2021г.	73 450	15.03.2021	да
СТРОЙСИТИ ООО	Договор займа б/н от 10.10.2019 г. (до 10.10.2021 г) 9,25%	45 000	10.10.2021	да
ФЛАГМАН ООО	Договор займа №Фл-ПАО-572 от 19.11.2019 до 19.11.2021 9,25%	100 000	19.11.2021	да
	Договор займа №Фл-ПАО-П от 19.11.2019 до 19.11.2021 9,25%	3 500	19.11.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	429 197	31.05.2024	да

	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1551 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	151 807	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1557 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	86 000	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1560 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	76 276	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1563 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	168 636	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1568 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	186 312	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1570 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	72 283	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П1572 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	344 882	31.05.2024	да
ФОРТУНА ООО	Договор займа б/н от 29.11.2019 (до 29.11.2021 9,25%)	9 800	29.11.2021	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН-ЭПЛ-05022018 от 05.02.2018	100 000	31.12.2024	да
<b>Итого: долгосрочные финансовые вложения (стр.1170)</b>		<b>107 429 228</b>		

Таблица 6

**Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1240 Бухгалтерского баланса», тыс. руб.)**

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата погашения задолженности	Является аффилированным лицом
	Основание	Сумма		
<b>Предоставленные краткосрочные процентные займы (в рублях)</b>		<b>20 080 202</b>		
Агрорезерв ООО	перевод с Елдино ОПН-Ел-25072016 от 25.07.2016 (9% до 25.07.2020)	1 983	25.07.2020	да
	перевод с Милованово ОПН-МИЛ-04042016 от 04.04.2016 (9% до 04.04.2020)	588	04.04.2020	да
АЙФМ ООО	Договор займа №191219 от 19.12.2019	9 898 000	19.12.2020	да
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Договор процентного займа № б/н от 29.08.2017 до 29.08.2019г.	2 369 536	29.08.2019 продлонгация на год	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И-БГ-10/17 от 04.10.17,14,2%	9 830	04.10.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.12.17; 15% до 11.12.2019	36 700	11.12.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 27.12.16; 15%, автопродлонгация	700 700	27.12.2020	да
Глобус Холд, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН/ГЛХ-П от 09.11.2018	97 599	09.11.2020	да
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа И/ГГ-Пр от 29.06.17;12,5% автопродлонгация	223 401	29.06.2020	да
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ЗКП-08042016 от 08.04.2016 (9% до	24 816	31.01.2020	нет

	31.01.2020)			
ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Договор Займа № ОИ-ИН-08092011 от 08.09.2011 до 31.08.2019г. (2,5%)	8 032	31.08.2019, пролонгация на год	да
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 28.12.16; 10% автопродлонгация	100 100	28.12.2020	да
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 06.02.2018, 10% до 06.02.2020	220 350	06.02.2020	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 (10% до 30.03.2020)	418 559	30.03.2020	да
ЛЕВ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ИН-ЛЕВ-06122017 от 06.12.2017;13,5% до 06.12.19	192 183	06.02.2020	да
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/ЛГ-020818 от 02.08.2018; 10% до 02.08.2020	200	02.08.2020	да
МДК ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 20.07.15, 2% автопродлонгация	602 000	20.07.2020	
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 23.12.15, 2% автопродлонгация	174 500	23.12.2020	
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ОК/П (15%) от 11.12.2017 по 11.12.2019г. (15%)	14 800	11.12.2020	да
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2017г. (2,5 %)	847 043	31.12.2020	да
ПРОСПЕКТ ООО	Перенос с Урожай Договор займа №ОПН-У-01032012 от 01.03.2012 до 31.12.2017г. (8,50%)	369 866	31.12.2020	да
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-П(ЗП) от 10.05.2017; 15%	143 114	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-П(МБ) от 10.05.2017; 15%	66 149	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-Пр(ГБ) от 10.01.18;9,75% до 10.01.2020	378 119	10.01.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-Пр(ЗП) от 10.05.2017; 15%	63 498	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И/ПД-Пр(МБ) от 10.05.2017; 15%	45 274	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН-ПД-1942 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	1 300	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН-ПД-1943 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	200	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН-ПД-1944 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	13 465	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 12.12.2017; 15% до 29.12.2019	1 577 000	29.12.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 21.12.2016; 15% автопродлонгация	124 000	21.12.2020	да



РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договор займа №б/н от 11.09.2018 (до 11.09.2020 под 10%)	700	11.09.2020	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договор займа №ИН-СИБ/П от 26.12.2017 до 26.12.2019 12,5%	235 130	26.12.2020	да
	Договор займа №ИН-СИБ/Пр от 11.12.2017 до 11.12.2019 12,5%	396 469	11.12.2020	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договор займа №ОПН-АПР- 08042016 от 08.04.2016 (9% до 07.04.2018)	6 350	07.04.2020	да
ТЕКТУМ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ГХ-Тек- 06122017 от 06.12.17, 14,5% до 06.12.19	58 000	06.12.2020	да
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ИН/Т- 070818 от 07.08.2018, 10% до 07.08.2020	92 000	07.08.2020	да
ТОРПЕДО НО СФ	Договор займа №ОПН-ТР- 24032017 от 24.03.2017 (13,5% до 23.03.2020)	136 390	23.03.2020	
Уржумова Елена Алексеевна	Договор займа от 06.09.2019 (№ ПВД-190916-4 от 16.09.2019)	1 300	06.09.2020	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН-ЭЖЛ- 09022018 от 09.02.2018 (13,5% до 12.03.2020)	426 960	12.03.2020	да
ЭКО-ЦЕНТР ООО	Договор займа №ОПН-ЭКЦ- 01022018 от 01.02.2018	3 800	01.02.2020	да
<i>Долговые ценные бумаги (в рублях)</i>		<b>6 134 297</b>		
КОНЦЕРН РОССИУМ ООО	Ценные бумаги: облигации Россиум-001Р-03	6 134 297	проданы 10.02.2020	да
<b>Итого: краткосрочные Финансовые вложения (стр. 1240):</b>		<b>26 214 499</b>		

Информация об ином использовании финансовых вложений раскрыта в п. 4.12 настоящих пояснений.

Обществом в 2019 г. проведена проверка на возможное обесценение финансовых вложений в виде паев и акций, составляющих на 31.12.2019 г. сумму в размере 100 285 704 тыс. руб. В составе финансовых вложений существенную долю занимают активы в виде долей в уставных капиталах дочерних компаний. Вышеуказанные Компании владеют высоколиквидными активами (земельные участки в Московской области, объекты незавершенного строительства высокой степени готовности в г. Москве и Московской области).

Основным направлением деятельности данных компаний, является «создание, сохранение и удерживание высоколиквидных активов», в т.ч. для последующего предоставления их в качестве залога в кредитующие Общество банки. Кроме того, «удерживающие» компании выступают также поручителями по обязательствам Общества. Таким образом, основная цель владения долями в уставных капиталах, соответствует основной цели создания и является неременным условием осуществления дальнейшей деятельности Общества как участника в сфере девелопмента недвижимости.

В течение 2019 года размер финансовых вложений Общества в виде паев и акций увеличился с 90 660 027 тыс. руб. до 100 285 704 тыс. руб., в связи с приобретением паев и акций новых юридических лиц, а также с увеличением уставных капиталов дочерних компаний.

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.

#### 4.5 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлены в Таблице 7.

Таблица 7

#### Запасы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2019г.	1 709 562	-	4 525 905	(3 665 086)	-	-	X	2 570 381	-
	за 2018г.	1 862 455	-	41 210	(194 103)	-	-	X	1 709 562	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019г.	2	-	29 231	(29 222)	-	-	-	12	-
	за 2018г.	15	-	465	(478)	-	-	-	2	-
Готовая продукция	за 2019г.	-	-	3 135 585	(2 137 993)	-	-	-	997 592	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2019г.	1 709 560	-	186 198	(335 755)	-	-	-	1 560 003	-
	за 2018г.	1 859 939	-	26 000	(176 379)	-	-	-	1 709 560	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2019г.	-	-	270 244	(270 244)	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	-	14 744	(14 744)	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2019г.	-	-	904 647	(891 872)	-	-	-	12 775	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	2 500	-	-	(2500)	-	-	-	-	-

По статье «Товары для перепродажи» учитываются:

- земельные участки и коттеджи, расположенные по адресам: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., д. Румянцево, Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, д.Хлябово;

- квартиры и машиноместа в жилых комплексах («Лучи» Москва, Западный АО, ул. Производственная д. 12 и «Весна» Московская обл., Наро-Фоминский район, Апрелевка, ул. Жасминовая);

- инженерная инфраструктура (Сети и сооружения водопровода, хозяйственно-бытовой канализации), расположенные на площадках завершаемых строительством (ЖК «VAVILOV» по адресу г. Москва, ул. Вавилова 69а, ЖК «КутузовGRAD» по адресу г. Москва, ул. Рябиновая д.3).

По статье «Готовая продукция» учитываются квартиры, нежилые помещения и машиноместа, расположенные на площадках завершаемых строительством (ЖК «VAVILOV» по адресу г. Москва, ул. Вавилова 69а, ЖК «КутузовGRAD» по адресу г. Москва, ул. Рябиновая д.3.)

#### 4.6 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составила 28 668 983 тыс. руб., в т.ч.:

В составе стр. «Расчеты с покупателями и заказчиками», в размере 251 597 тыс. руб, отражена часть задолженности по продаже земельных участков компании ООО «Экодолье Шолохово - специализированный застройщик», со сроком погашения более одного года.

Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. составила 28 417 386 тыс. руб, в том числе:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам - 1 118 366 тыс.руб. (с учетом созданного резерва по сомнительной задолженности);
- расчеты с покупателями и заказчиками - 1 378 469 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) – 2 153 433 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 645 899 тыс. руб.;
- проценты, начисленные по долговым ценным бумагам (облигации ООО «Концерн РОССИУМ») - 9 692 тыс. руб.;
- предоставленные краткосрочные беспроцентные займы (в рублях) – 1 178 548 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 12 117 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки - 17 460 804 тыс. руб.;
- расчеты по соглашению о переводе долга – 3 559 064 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 900 994 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 8.

Таблица 8

**Дебиторская задолженность (тыс. руб.)**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступление		выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2019	433 073	-	28 524	-	-	(210 000)	251 597	-
	2018	574 549	-	28 524	-	-	(170 000)	433 073	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	2019	433 073	-	28 524	-	-	(210 000)	251 597	-
	2018	574 549	-	28 524	-	-	(170 000)	433 073	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2019	14 285 058	-	64 346 420	(50 390 927)	(23 050)	210 000	28 427 501	(10 115)
	2018	8 559 545	-	13 411 234	(7 606 129)	(29 592)	170 000	14 285 058	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	2019	268 118	-	5 168 375	(4 217 977)	(47)	210 000	1 378 469	-
	2018	52 440	-	214 569	(218 891)	-	170 000	268 118	-
Авансы выданные	2019	657 236	-	2 147 883	(1 680 246)	(889)	-	1 123 985	(5 618)
	2018	593 949	-	499 772	(436 485)	-	-	657 236	-
Прочая	2019	8 209 992	-	46 410 860	(32 661 264)	(22 114)	-	21 937 475	(4 496)
	2018	6 179 967	-	4 818 558	(2 538 942)	(29 592)	-	8 209 992	-
беспроцентные займы	2019	1 939 497	-	6 049 075	(6 810 024)	-	-	1 178 548	-
	2018	-	-	2 725 274	(785 777)	-	-	1 939 497	-
проценты по выданным займам и долговым ценным бумагам	2019	3 260 215	-	4 570 226	(5 021 417)	-	-	2 809 024	-
	2018	1 733 189	-	5 153 061	(3 626 035)	-	-	3 260 215	-
Итого	2019	14 718 131	-	64 374 944	(50 390 927)	(23 050)	X	28 679 098	(10 115)
	2018	9 134 094	-	13 439 758	(7 606 129)	(29 592)	X	14 718 131	-

Просроченной дебиторской задолженности нет.

#### **4.7 Прочие активы (стр. 1190, 1260 Бухгалтерского баланса).**

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в 2019 году отражена стоимость объектов инженерной инфраструктуры, завершаемых строительством жилых комплексов, подлежащая передаче эксплуатирующим организациям.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» в 2019 году отражены расходы будущих периодов (неисключительные права для программ ЭВМ), а также накопленные затраты по перспективным проектам в размере 19 825 тыс.руб., а также права требования по договорам долевого участия на будущие объекты недвижимости (квартиры в многоэтажных жилых домах), расположенные в строящемся ЖК «Филатов луг» по адресу г. Москва, поселение Московский, д. Картмазово, уч. 16/1, корпус 1. В 2019 г. приобретенные права требования были переуступлены ООО «ИНГРАД-Недвижимость» (договор заключен и оплачен, на дату составления отчетности не зарегистрирован, цена договора эквивалентна себестоимости приобретенных прав в размере 1 030 464 тыс.руб.).

#### **4.8 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).**

Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

В 2019 году у миноритарных акционеров были выкуплены собственные акции в количестве 52 553 штук по 875 рублей за штуку на общую сумму 45 984 тыс.руб. На конец года на балансе ПАО «ИНГРАД» остались непроданными 8 774 штуки на общую сумму 7 677 тыс.руб. (стр.1320 «Собственные акции, выкупленные у акционеров»).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2019 г. составляет 52 370 398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества – 49 291 913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3 078 485 тыс. руб.

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2019 г. величина резервного фонда составила 296 142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала). Отчислений в резервный фонд в 2019 году не производилось, в связи с наличием непокрытого убытка.

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2019 составил 1 531 855 тыс.руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса), в т.ч.:

- чистая прибыль отчетного года составила 1 914 673 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах);
- Отрицательный финансовый результат в размере 992 027 тыс.руб., образованный в результате проведения процедуры реорганизации (присоединение дочерних обществ): ООО «Группстрой-С» и ООО «СТОА-17», относимые непосредственно на капитал (непокрытый убыток, чистая прибыль и погашаемый уставный капитал дочерних компаний).

#### **4.9 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)**

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2019 г. величина начисленного обязательства составила 7 827 тыс. руб.

Общество не имеет условных обязательств и условных активов, раскрытие информации о которых предусмотрено ПБУ 8/2010.

#### 4.10 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 9 и 10:

Таблица 9

#### Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Обязательство (долгосрочное)	Сумма основного долга	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Начисленные проценты со сроком погашения более 1 года на 31.12.2019
<b>НКО АО НРД</b>						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка +1,75%)	4 999 500	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 1,75% на 6 купон	10 купонных периодов по 180 дней	-
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ. ставка + 3%)	10 000 000	21.11.2017	09.11.2027	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	-
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ. ставка + 2,5%)	20 000 000	11.12.2018	28.11.2028	ключ. ставка + 2,5% определена на 2-10 купоны	20 купонных периодов по 182 дня	-
Биржевые облигации от 11.12.2019 до 06.12.2029 (8,75%)	20 000 000	20.12.2019	06.12.2029	8,75%	20 купонных периодов по 182 дня	-
<b>ИТОГО</b>	<b>54 999 500</b>					
<b>собственные, выданы ТРИНФИКО ПРОПЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО</b>						
Вексель №0005568 от 22.10.2019 (9% не ранее 28.02.2021)	500 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 28.02.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005569 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2021)	500 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 30.05.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005570 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2021)	750 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 31.08.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	13 130
Вексель №0005571 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2021)	750 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 30.11.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	13 130
Вексель №0005572 от 22.10.2019 (9% не ранее 28.02.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 28.02.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005573 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 30.05.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005574 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 31.08.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005575 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.01.2022)	509 259	22.10.2019	по предъявлении, но не ранее 30.01.2022	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
<b>ИТОГО</b>	<b>4 509 259</b>					<b>78 943</b>
<b>МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК</b>						

Обязательство (долгосрочное)	Основная сумма кредита долгосрочная (остаток)	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения процентов	Начисленные проценты на 31.12.2019 (срок погашения более 1 года)
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013г.	3 060 500	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	6,5% годовых ежеквартально, (КС+3%-ранее выплаченные 6,5%) одновременно не позднее 30.06.2025	420 479
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	4 896 800	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%		1 084 528
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г	2 000 000	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	по графику ( с 01.06.2022 по 19.05.2023 ежемесячно по 166 666 666,67 рублей)	нет
<b>Итого</b>	<b>9 957 300</b>					<b>1 505 007</b>

Таблица 10

**Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)**

**Проценты по долгосрочным займам (срок погашения менее 1 года)**

Займодавец – ООО ИР Девелопмент	Проценты начисленные по основной сумме	Дата получения	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Договор займа №ИРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	15 197	05.05.2016	04.05.2020	9%	единовременно	нет

**Краткосрочные долговые ценные бумаги**

держатель ТРИНФИКО ПРОПЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Сумма основного долга	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Вексель №0005564 от 22.10.2019 (9% не ранее 29.02.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 29.02.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005565 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005566 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005567 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.11.2020	9%	нет	нет
<b>ИТОГО</b>	<b>2 000 000</b>					

**Проценты по краткосрочным займам и кредитам**

Займодавец - ОПИН Девелопмент ООО	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Договор займа №СГП-ОПН-30102013 от 30.10.2013г. по 30.10.2017г. (9%) перевод с ООО Строй Групп	3 525	30.10.2013	30.10.2019	9,00%	единовременно	нет

**Проценты по долгосрочным кредитам (срок погашения менее 1 года)**

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г	13 014	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	ежемесячно	нет

**Проценты по долгосрочным ценным бумагам (срок погашения менее 1 года)**

	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
<b>НКО АО НРД</b>						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка + 3%)	124 763	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет

Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ ставка + 3%)	111 988	21.11.2017	09.11.2027	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ. ставка + 3%)	106 410	11.12.2018	28.11.2028	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2019 до 06.12.2019 (8,75%)	57 534	20.12.2019	06.12.2029	8,75%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
<b>ИТОГО</b>	<b>400 695</b>					
Вексель №0005564 от 22.10.2019 (9% не ранее 29.02.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 29.02.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005565 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005566 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005567 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2020)	8 754	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.11.2020	9%	нет	нет
<b>ИТОГО</b>	<b>35 013</b>					

#### 4.11 Кредиторская задолженность (стр. 1450, 1520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2019 года по строке 1450 Бухгалтерского баланса отражена долгосрочная кредиторская задолженность перед ПАО МИНБАНК в размере 4 500 000 тыс. руб. Данная задолженность образовалась в результате сделки по приобретению акций АО «КО «Свобода». Договором, заключенным 21 мая 2018 года, предусмотрена частичная отсрочка платежа. Ближайший к отчетной дате платеж, предусмотрен не позднее 30 ноября 2022 года.

Показатели по строке 1450 приведены в Таблице 11

Таблица 11 (тыс.руб.)

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности	Наличие/отсутствие просроченной задолженности
	Основание	Сумма			
МИНБАНК ПАО	Договор купли-продажи акций от 21.05.2018	4 500 000	21.05.2018	31.03.2024	нет

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 в размере 2 033 544 тыс. руб. Просроченной задолженности не имеется, вся задолженность является текущей. Состав задолженности представлен в Таблице 12

Таблица 12 (тыс.руб.)

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата возникновения задолженности
	Основание	Сумма	
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</b>		<b>100 496</b>	
АДВОКАТСКОЕ БЮРО "ЛОКУС СТАНДИ"	Договор №2/6/18 от 13.02.2018 (Рег № АГ-190125-1 от 25.01.2019)	500	13.12.2019
БИЗНЕС ГРУПП ООО	9 от 15.05.2018	462	30.06.2019
	Договор купли-продажи №3 от 15.05.2018	198	30.06.2019
БК РЕГИОН ООО	678 от 29.12.2017	544	31.12.2019
ГЛОБУС ХОЛЛ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Соглашение о компенсации затрат на электроснабжение от 08.05.2019	4 726	01.11.2019
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	№СТОА/10-2015/13-ФЗ от 01.10.2015 (правопреемственность СТОА-17)	165	31.12.2019
	12А-ФЗ от 01.07.2016 (тех заказ, правопреемственность ГСС)	1 676	31.12.2019
	0001 от 02.07.2018	1	30.06.2019

ИНГРАД АО	Соглашение о предоставлении поручительства б/н от 01.07.2018	6 301	31.12.2019
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	2019/ПО-ИН от 01.02.2019 Агентский договор	48 610	31.12.2019
	Договор №б/н от 01.04.2019 (Рег № АХД-190404-24 от 04.04.2019)	3 711	31.12.2019
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	Договор №б/н от 01.02.2019 (Рег № АХД-190128-8 от 28.01.2019)	11	31.12.2019
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 20.12.2017 г.	1 218	30.06.2019
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 18.10.2018г.	667	30.06.2019
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.01.2018	4 254	30.06.2019
	Договор №б/н от 16.10.2018 (Рег № АХД-181107-6 от 07.11.2018)	6 731	30.06.2019
Нотариус Корсик Владимир Константинович	Счет №115 от 25 декабря 2019 г.	108	25.12.2019
	Счет №117 от 27 декабря 2019 г.	561	27.12.2019
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА ММВБ-РТС	Договор 603 от 23.05.17 г	15	31.12.2019
	Договор 678 от 29.12.2017	15	31.12.2019
	Договор №2231/1 об оказании услуг листинга (Переуступка)	1 074	31.12.2019
	Договор №8784/1 от 29.03.2016 г	60	31.12.2019
СИГМА-ХАУС ООО	Договор аренды №ОП-11/2018 от 01.10.2018	3 359	30.06.2019
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	05-ТМ от 01.01.2019	5 000	31.12.2019
ЭКОНОМЭНЕРГО ООО	190121-1 от 01.02.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус4 строит) Рябиновая д3к1 почтовый	484	31.12.2019
ЭУК НАШ ДОМ ООО	190405-1 от 25.03.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус1 строит) Рябиновая д3к2 почтовый	119	31.12.2019
	190405-3 от 27.03.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус2 строит) Рябиновая д3к4 почтовый	280	31.12.2019
	Договор №Договор №ПВД-190312-2 управления Многоквартирным домом от 01.02.2019 (Рег № ПВД-190315-5 от	75	31.12.2019
	Договор № №ПВД-190315-2 на управление автостоянкой от 01.02.2019 (Рег № ПВД-190315-2 от 15.03	677	31.12.2019
	Договор №ПВД-190318-4 от 27.03.2019 Вавилова 69 (Рег № ПВД-190318-4 от 18.03.2019)	2 596	31.12.2019
	Договор №ПВД-190918-3 от 01.10.2019 (Рег № ПВД-190918-3) обеспечение охраной Вавилова 69а	1 697	31.12.2019
	Договор №ПВД-191029-8 от 01.11.2019 Рябиновая уборка террнт.(Рег № ПВД-191029-8 от 29.10.2019)	568	31.12.2019
	Прочие поставщики и подрядчики, задолженность перед которыми составляет менее 500 000 руб по всем их договорам	4 534	31.12.2019
<b>Расчеты по авансам полученным</b>		<b>316 077</b>	
Авансы от физических лиц	Договора купли-продажи объектов недвижимого имущества	329 747	31.12.2019
НДС по авансам по ДКП нежилых помещений		(13 670)	31.12.2019
<b>Расчеты по налогам и взносам</b>		<b>277 676</b>	31.12.2019
в том числе налог на прибыль за 2019 год		265 995	
<b>Задолженность перед соинвестором "ПолюсЭнерджи"</b>		<b>12 157</b>	31.12.2019
<b>Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>		<b>1 278 379</b>	
Гроув Технолоджиес GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	ДКП Акций Онигомати	544	25.01.2019
Onigomati Investment Limited	Увеличение УК на 74911000 \$ от 01.04.2019	1 580	01.04.2019
Глобус Холл, ООО Специализированный	Соглашение о переводе долга с Катюара от	14 197	20.11.2018



застройщик	20.11.2018		
Департамент городского имущества города Москвы	Договор аренды № М-07-025933 от 26.02.04	21 986	31.12.2019
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	ДУПТ/ФЛ1-0001 от 02.07.2019	42 605	31.12.2019
	ДУПТ/ФЛ3-0001 от 02.07.2019	932 731	31.12.2019
	ДУПТ/ФЛ4-0001 от 02.07.2019	55 128	31.12.2019
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Уступка права требования части долга по дог. №МВ-1-ФЗ от 01.07.2016	4 800	31.12.2019
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	Купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010г.	203 395	29.09.2017
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Соглашение об уступке прав Моспроект 7 дог. подряда №СИБ-190118-1 от 02.12.2019	600	02.12.2019
	Соглашение об уступке прав УКС ООО дог. подряда №СИБ-190515-1 от 28.05.2019	103	02.12.2019
Прочие расчеты с контрагентами, сумма задолженности перед которыми не превышает 500 000 руб по всем договорам		710	
<b>Расчеты по гарантийным удержаниям</b>		<b>10 146</b>	
ВЫБОР - СТРОЙМОНТАЖ ООО	ПА 12А-В от 26.09.2017	640	31.12.2019
ГЕЛАР ГРУПП ООО ИНН7701872595	150/07/11 от 10.11.2016 договор подряда Петра Алексева, вл. 12А; ПА12АГП от 11.07.2016 комплекс работ по строительству П. Алексева, вл. 12А	68	31.12.2019
ДЖИЭСКОМПАНИ ООО	Договор №ИРД-190524-1 от 24.05.2019 (Пер № ИРД-190524-1 от 24.05.2019)	25	31.12.2019
ИНДИКОМ ООО	Договор №ОП-190529-2 от 03.06.2019 (Пер № ОП-190529-2 от 29.05.2019)	9	31.12.2019
КАПТЕХНОСТРОЙ ООО	Договор №ИНГ-190722-1 от 15.07.2019 (Пер № ИНГ-190722-1 от 22.07.2019)	320	31.12.2019
МСК-СТРОЙ ООО	Договор №ГСС-181225-1 от 14.01.2019 (Пер № ГСС-181225-1 от 25.12.2018)	1 057	31.12.2019
СДТ ООО	Договор №12-03/19 от 12.03.2019 (Пер № СТОА-190314-1 от 14.03.2019)	735	31.12.2019
СТРОЙ-РАЙТ ООО	Договор №ОП-190814-1 от 26.08.2019 (Пер № ОП-190814-1 от 14.08.2019)	13	31.12.2019
СТРОЙМАРКЕТ ООО	Договор №ИНГ-190731-1 от 23.07.2019 (Пер № ИНГ-190731-1 от 31.07.2019)	1 879	31.12.2019
СТРОЙОТряд ООО	Договор №ОП-190701-1 от 15.05.2019 (Пер № ОП-190701-1 от 01.07.2019)	103	31.12.2019
ТЦ НИКА ООО	Договор №Договор подряда №27/1-МСК-В/69а-Б от 01.08.2018 (Пер № СТОА-180910-1 от 10.09.2018)	4 398	31.12.2019
ЭКОНОМЭНЕРГО ООО	Договор №ОП-190730-1 от 22.07.2019 (Пер № ОП-190730-1 от 30.07.2019)	129	31.12.2019
ЦЭС (ИНН 5032252715)	№2/04/2017-СМР-П2 от 02.04.2017У,техПрисоед; №3/04/17-СМР-П от 03.04.2017; СМР-П-27/9/17 от 27.09.2017вынос элсетей с территории застройки	769	31.12.2019
<b>Депозиты арендаторов</b>		<b>2 134</b>	
АПТЕКА-А.В.Е ООО	Договор №А-190716-1 от 01.08.2019 (Пер № А-190716-1 от 16.07.2019)	80	27.09.2019
ИП Алимов Сергей Ринатович	ДДА № А-190923-1 от 07.10.2019г.	62	09.10.2019
ИП Журавлев Владимир Юрьевич	Договор долг. аренды нежилого пом №161019-5864 от 24.10.2019	30	23.12.2019
ИП Мазин Сергей Евгеньевич	Договор № 231018-5863 от 06.11.2019	18	07.11.2019
СПОРТ ФОРУМ ООО	Договор №б/н от 28.06.2019 (Пер № А-190715-1 от 15.07.2019)	1 944	06.08.2019
Уступка части долга в счет выполнения работ по устранению недостатков СМР (ООО "СМУ-6")	В-12/08/16-ГП от 12.08.2016 комплекс работ по строительству объекта Вавилова, вл. 69а	36 156	01.10.2019
Прочие расчеты с контрагентами, сумма задолженности перед которыми не превышает 150 000 руб по всем договорам		323	31.12.2019
<b>Итого Кредиторская задолженность, стр. 1520:</b>		<b>2 033 544</b>	

По строке 1510 добавлена подстрока «краткосрочные долговые ценные бумаги». В ней отражена задолженность по векселям, выданным со сроком погашения «по предъявлению, но не ранее декабря

2020 года». Таким образом ожидаемый срок предъявления векселей к платежу до истечения следующего отчетного года.

#### 4.12 Обязательства и обременения

Перед ПАО «Московский кредитный банк»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №5547/13 от 29.10.2013 с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор №300107/15 от 27.02.2015 залога доли в ООО «ИР Девелопмент» - залоговая стоимость доли на 31.12.2019 г. составляет 127 804 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 4195/17 от 30.06.2017 между ООО «Павловский квартал» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №419502/17 от 25.07.2017. На 31.12.2018 остаток задолженности по кредиту составляет 384 958 тыс. руб.;
- В декабре 2017 года акционерами был внесён вклад в имущество ПАО «ИНГРАД» пула земельных участков, в связи с этим к Обществу перешли обязательства залога по этим земельным участкам по кредитным договорам, заключенным с ПАО «Московский кредитный банк» № 5539/13, 5547/13, 3374/16 - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2018г. – 453 690 тыс. руб.
- В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору № 4189/18 от 21.05.2018 г. было заключено 2 договора залога:
  1. Договор залога доли 51 % в ООО «Фортено», залоговой стоимостью 940 950 тыс. руб.;
  2. Договор залога акций АО «КО «Свобода» общей залоговой стоимостью 5 560 000 тыс. руб.
- В обеспечение обязательств по кредитному договору № 3374/16 от 26.10.2016, заключено 2 договора залога:
  1. № 553910/13 от 27.07.2018 г. - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2019г. составила 507 696,5 тыс. руб.:

Таблица 13 (тыс.руб.)

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Залоговая стоимость с дисконтом 50%
50:12:0030301:3	Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.13	110 722,5
50:12:0030220:3	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.10-А	78 437
50:12:0030202:253	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово	51 395
ЗАМЕНЕН 29.04.2019 50:12:0030202:7	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово,уч.3	0,00
50:12:0030202:2	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово,уч.3	34 537,5
50:12:0020201:62	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево	85 893,5
50:12:0030220:8	Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларево, уч. 10	49 584,5
50:04:0210206:261	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино	21 547
50:04:0210206:262	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино	10 473
<b>ИТОГО</b>		<b>442 590</b>
Участки на замену 50:12:0030202:7 по ДС от 29.04.2019		

50:12:0000000:58024	Московская область, г.о.Мытищи, д.Хлябово	50 312
50:12:0030406:17	Московская область, Мытищинский р-н, с/п Фелоскинское, д.Троице-сельцо	14 794,5
		<b>65 106,5</b>
ВСЕГО залоговая стоимость на 31.12.2019		<b>507 696,5</b>

2. № 553913/13 от 27.04.2018 г. - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2019г. составила 559 522 тыс. руб.:

Таблица 14 (тыс.руб.)

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Залоговая стоимость
50:04:0011203:4	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Спиридово	1 004
50:04:0210102:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	68 000
50:04:0210103:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	117 300
50:04:0210103:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	108 258
50:04:0210109:555	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	52 795
50:04:0210201:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	62 828
50:04:0210201:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	28 595
50:04:0210202:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Подмошье	87 469
50:04:0210203:276	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе поселка фабрики Первое Мая, участок № 48	33 274
<b>ИТОГО</b>		<b>559 522</b>

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1063 от 01.11.2019 между ООО «Просторная долина» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №106302/19 от 06.11.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 74 720 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1067 от 01.11.2019 между ООО «Просторная долина» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №106701/19 от 06.11.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 0 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 4283/18 от 25.10.2018 между ООО «Инград-Недвижимость» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор залога доли ООО «Инград-недвижимость» в размере 1% по договору залога №428304/19 от 19.09.2019. Залоговая стоимость 0,1 тыс.руб.

Перед ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 0341-16-2-0 от 22.08.2016 г. между ООО «Флагман» и ПАО «Промсвязьбанк» был заключен договор поручительства № 4П/0341-16-2-0 от 25.12.2013. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 1 313 820 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 2221/15 от 26.03.2015 между ООО «Флагман» и ПАО «Промсвязьбанк» был заключен договор поручительства № 3П/2221/15 от 25.12.2018. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 0 тыс. руб.

Перед АО «БАНК «ДОМ РФ»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 90-040/КЛ-19 от 23.08.2019 между ООО «Специализированный застройщик Нагорный» с АО «БАНК «ДОМ РФ» были заключены:
  - договор поручительства №071/040-19 от 26.08.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 1 983 010 тыс. руб.;
  - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Нагорный» в размере 100% по договору залога №116040/19 от 26.08.2019. Залоговая стоимость 5 тыс.руб.

Перед ПАО ФК «БАНК «Открытие»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1045-19/НКЛ от 25.12.2019 г. между ООО «Клинсельхозагро» и ПАО ФК «БАНК «Открытие» был заключен договор поручительства № 1045-19/П1 от 25.12.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 2 500 000 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 1156-18/НКЛ от 12.12.2018 между ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» с ПАО ФК «БАНК «Открытие» были заключены:
  - договор поручительства №1156-18/П1 от 13.02.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 639 814 тыс. руб.;
  - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» в размере 100% по договору залога №1156-18/ЗД1 от 13.02.2019. Залоговая стоимость 3 900 200 тыс.руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 641-19/НКЛ от 17.10.2019 между ООО «Специализированный застройщик Катугар» с ПАО ФК «БАНК «Открытие» были заключены:
  - договор поручительства №641-19/ПЗ от 23.10.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 269 172 тыс. руб.;
  - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Катугар» в размере 100% по договору залога №641-19/ЗД1 от 13.02.2019. Залоговая стоимость 1 000 010 тыс.руб.

#### 4.13 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), без НДС (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2019 году 10 132 750 тыс. руб. Структура выручки представлена в Таблице 15

Таблица 15 (тыс.руб.)

Номенклатура	Выручка от реализации с НДС	НДС	Выручка от реализации без НДС
Выручка от сдачи имущества в аренду	17 852	2 975	14 877
Консультационные услуги по сопровождению деятельности предприятия, прочие услуги	246 554	41 092	205 462
Реализация земельных участков	163 236		163 236
Реализация квартир, закрытие ДДУ	8 514 874		8 514 874
Реализация жилых домов	31 817	83	31 734
Реализация прочей недвижимости (машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов)	476 459	79 410	397 049
Уступка прав требования по заключенным ДДУ (первый правообладатель)	758 206		758 206
Уступка прав требования по уступкам по ДДУ (не первый правообладатель)	47 965	654	47 311
<b>Итого:</b>	<b>10 256 964</b>	<b>124 215</b>	<b>10 132 749</b>

- В 2019 году по сравнению с 2018 появился новый вид выручки: выручка от реализации квартир, закрытие ДДУ и реализация прочей недвижимости (машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов). Удельный вес нового вида доходов в общей массе выручки составляет 88%. Появление в структуре доходов нового вида выручки связано с произведенной реорганизацией ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему дочерних обществ.

— Прочие доходы (Таблица 16 - стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2019 г. составили 4 044 408 тыс. руб. в том числе:

Таблица 16 (тыс.руб.)

Статьи прочих доходов	Сумма	НДС	Сумма без НДС,	Стр. 2320	Стр. 2340
Проценты к получению по предоставленным заемным средствам	2 259 159	-	2 259 159	2 259 159	0,00
Проценты к получению по размещенным депозитам и на остаток денежных средств на расчетных счетах	29 937	-	29 937	29 937	0,00
Проценты к получению по ДКП ЗУ	29 874	-	29 874	29 874	0,00
Поручительства	4 084	-	4 084	0,00	4 084
Штрафные санкции за нарушение условий	3 985	-	3 985	0,00	3 985
Выручка от продажи ОС	33 728	5 028	28 701	-	28 701
Доходы по уступкам прав требования долга, вытекающих из договоров займа	1 620 980	-	1 620 980	-	1 620 980
Доходы от продажи собственных акций, ранее выкупленных у акционеров	34 804	-	-	-	34 804 305,00
курсовые разницы	47	-	47	-	47
Прибыли / убытки прошлых лет, выявленные в текущем году	18 062	-	18 062	-	18 062
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	5 321	-	5 321	-	5 321
Суммы дебиторской, кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	133	-	133	-	133
Прочие доходы	9 321	-	9 321	-	9 321
<b>Итого</b>	<b>4 049 435</b>	<b>5 028</b>	<b>4 009 604</b>	<b>2 318 970</b>	<b>1 725 438</b>

В течение отчетного года ПАО «ИНГРАД» не принимало участия в совместной деятельности.

#### 4.14 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж, составила 4 049 866 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 17

Таблица 17 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
Реализация земельных участков	241 090
Реализация квартир, недвижимости по ДДУ	2 431 848
Реализация жилых домов	33 547
Реализация прочей недвижимости (в том числе машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов)	313 931
Стоимость реализованных прав требований	802 250
Расходы по аренде	19 272
Себестоимость оказания прочих услуг	207 928
<b>Итого по стр. 2120</b>	<b>4 049 866</b>

— Управленческие расходы составили 319 190 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах). Расшифровка представлена в Таблице 18

Таблица 18 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
<b>01 Приобретение инвестиционного актива, в том числе:</b>	<b>840</b>
01.03 Оформление земельных правоотношений	220
01.04 Расходы, связанные с использованием ЗУ	620
<b>09 Содержание и обслуживание, эксплуатационные расходы</b>	<b>388</b>
<b>16 Прочие расходы на продажу, в том числе:</b>	<b>29 011</b>
16.01 Расходы на регистрацию сделок с недвижимостью, нотариат, госпошлины, кадастр	28 952
<b>17 Расходы на персонал, в том числе:</b>	<b>179 477</b>
17.01 Расходы на вознаграждения	168 798
17.01.01.01 Оплата труда	125 775
17.01.01.02 Премии	42 057
17.01.01.03 Выплаты при увольнении	966
17.03 Расходы на подбор и повышение квалификации кадров	10 553
<b>18 Расходы на содержание офиса</b>	<b>35 935</b>
18.01 Аренда; 18.11 Аренда парковочных мест	33 679
18.03 Охрана и безопасность	1 671
прочие расходы на содержание офиса	585
<b>19 Расходы на содержание транспорта</b>	<b>747</b>
<b>20 Расходы на коммуникации и связь</b>	<b>1 077</b>
<b>21 Информационно-консультационные услуги, в том числе</b>	<b>62 254</b>
21.01 ИТ консалтинг; 21.02 Бухгалтерский консалтинг и аудит; 21.03 Управленческий консалтинг, прочие управленческие расходы	31 160
21.04 Юридические расходы	27 724
21.07 Представительские расходы	3 370
24.04 Налог транспортный	14
41 Земельный банк (содержание)	5 714
51 Амортизация	3 732
<b>Итого по стр. 2220</b>	<b>319 190</b>

— Коммерческие расходы составили 528 220 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 19

Таблица 19 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
Информационно-консультационные услуги	2 326
Субсидирование ипотеки	8 239
Риэлтерское (брокерское) вознаграждение	21 166
Эксплуатационные расходы	509
Расходы на содержание офиса	14 228
Амортизация	2 444
Реклама и маркетинг	479 308
<b>Итого по стр. 2210</b>	<b>528 220</b>

— Расходы по элементам затрат за 2018-2019гг. представлены в Таблице 20.

Таблица 20 (тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	15 242	144
Расходы на оплату труда	137 597	85 598
Отчисления на социальные нужды	31 202	22 129
Амортизация	7 158	6 757
Прочие затраты	710 211	292 585
<b>Итого по элементам</b>	<b>901 410</b>	<b>407 213</b>

Фактическая себестоимость проданных товаров	4 049 866	176 379
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 951 276	407 213

Прочие расходы (Таблица 21) (стр.2330 и 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2019 г. составили 6 759 927 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 21 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма	НДС	Сумма без НДС.	Стр. 2330.	Стр. 2350
Земельный налог	32 567	-	32 567	-	32 567
Комиссия банка	8 202	-	8 202	-	8 202
Стоимость проданных ОС	48 883	5 028	43 856	-	43 856
Налог на имущество	4 659	-	4 659	-	4 659
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	1 140 508	-	1 140 508	1 140 508	0,00
Проценты к уплате по ценным бумагам	3 710 538	-	3 710 538	3 710 539	0,00
Расходы по уступкам прав требования долга, вытекающих из договоров займа	1 622 104	-	1 622 104	-	1 622 104
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	18 128	-	18 128	-	18 128
Расходы по выкупу проданных собственных акций	38 307	-	38 307	-	38 307
Прочие расходы	4 833	-	4 833	-	4 833
Расходы на благотворительность, прочие расходы не принимаемые в НУ	82 711	-	82 711	-	82 711
Прочие затраты на получение заемного финансирования	35 250	-	35 250	-	35 250
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	8 366	-	8 366	-	8 366
Резерв по сомнительным долгам	9 899	-	9 899	-	9 899
<b>Итого</b>	<b>6 764 955</b>	<b>5 028</b>	<b>6 759 927</b>	<b>4 851 047</b>	<b>1 908 881</b>

#### 4.15 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

В соответствии с ПБУ №18/02 сумма условного дохода за 2019 год составила 503 991 тыс. руб.

Структура постоянных налоговых активов и обязательств за 2019 г. представлена в Таблице 22.

**Расшифровка постоянных налоговых активов и постоянных налоговых обязательств, оказавших влияние на сумму налога на прибыль за 2019 год (стр. 2421 Отчета о финансовых результатах)**

Таблица 22 (тыс. руб.)

Показатели	Сумма	Постоянное налоговое обязательство
Благотворительный взнос	49 750	9 950
Резерв по сомнительным долгам	9 899	1 980
Штрафные санкции	418	84
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности (не принимаемые для ННП)	8 065	1 613
Прочее, в т.ч реклама сверх норм, корпоративные мероприятия	52 362	10 472
<b>Итого ПНО:</b>	<b>120 494</b>	<b>24 099</b>

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли. Величина отложенного налогового актива за 2019 г. уменьшилась на 261 173 тыс. рублей, за счет уменьшения налоговых платежей в текущем налоговом периоде. Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2019 год представлена в Таблице 23.

Таблица 23 (тыс. руб.)

Виды ОНА	Остаток на 01.01.2019	Оборот за период		В стр.2450	Остаток на 31.12.2019
		Возникло ОНА	Погашено ОНА		
Дебиторская задолженность	-	9 240	9 240	-	-
Незавершенное производство	-	472	1 284	(812)	-
Основные средства	-	2	-	2	2
Оценочные обязательства и резервы	1 390	1 715	2 386	(672)	1 566
Расходы будущих периодов	2 129 584	3 089	266 545	(263 456)	1 868 233
Убыток текущего периода	-	372 900	372 900	-	-
<b>Итого</b>	<b>2 130 974</b>	<b>387 417</b>	<b>652 355</b>	<b>(264 938)</b>	<b>1 869 801</b>

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет. По итогам 2019 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 586 тыс. руб. Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 24.

Таблица 24 (тыс. руб.)

Виды ОНО	Остаток на 01.01.2019	Оборот за период		В стр. 2430	Остаток на 31.12.2019
		Погашено ОНО	Возникло ОНО		
Внеоборотные активы	-	199	63	136	-
Готовая продукция	-	15	43	(28)	28
Дебиторская задолженность	-	2 258	1 925	334	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	3	(3)	3
Материалы	-	1	3	(2)	2
Незавершенное производство	-	28	28	0	-
Нематериальные активы	-	-	-	-	-



Основные средства	45	141	118	22	184
Расходы будущих периодов	-	1 510	0,00	1 510	-
<b>Итого</b>	<b>45</b>	<b>4 152</b>	<b>2 183</b>	<b>1 969</b>	<b>217</b>

**V. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2019 г.**

**5.1 Аффилированные лица**

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

**5.2 Прибыль на одну акцию**

Прибыль отчетного периода составила 1 914 673 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2019 г. составило 41 220 793 акций.

Базовая прибыль на акцию составила 0,05 тыс. руб.

**5.3 Операции со связанными сторонами**

Характер операций со связанными сторонами (аффилированными лицами) указан в таблице № 25

**Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2019 году**

Таблица 25 (тыс.руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	Договоры займа, прочие расчеты	788 133	1 577 029		544
	Увеличение уставного капитала	793 593	793 593		
Onigomati Investment Limited	Договоры займа	732 973	5 547 849		
	Увеличение уставного капитала	9 475 223	9 476 802		1 580
OPIN CAPITAL INC.	Договоры займа, прочие расчеты	6 272	6 140	1 161 223	
Агрорезерв ООО	Договоры займа, прочие расчеты	3 427	3 316	3 358	
АЙФМ ООО	Договоры займа, прочие расчеты	16 043 758	6 143 443	9 900 314	
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Договоры займа, прочие расчеты	3 279 558	1 637 071	5 983 857	
	Расчеты по ДДУ	2 060 928	1 030 464	1 030 464	
БОРТНЕВСКИЙ АРТЁМ ВЛАДИМИРОВИЧ	Продажа акций	871	871		
ВАЛЬДА ООО	выкуп земельного участка	2 500			
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Расчеты по вкладу в УК, прочие расчеты	53		53	
ГЕЛИОС ИНВЕСТМЕНТС ООО	Расчеты по вкладу в УК	100	100		
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	Договоры займа	238 273		238 273	
ГЛОБУС ХОЛЛ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договоры займа	34 415	142 569	108 154	
	Договоры агентирования, оказания услуг	140 831	142 569	2 988	4 726

ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (ИНН 7707526672)	Договоры займа	3 620	4 000	10 397	
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	Договоры займа	110 417	0,00	110 417	
	Договоры агентирования, оказания услуг	33 315	35 156		1 842
ИНГРАД АО	Договоры займа	10 507 030	10 525 783	18 753	
	выкуп долей в УК дочерних компаний	679 771	679 797	0,00	
	выкуп займов дочерних компаний	13 425 362	12 504 646	0,00	
	Договоры агентирования, оказания услуг	26 025	26 025		
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	1 725	10	1 715	
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	402 894	466 878		52 322
	Договоры уступок прав требования по ДДУ	2 485 854	3 516 318		1 030 464
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	113	10	103	
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	28 115	27 942	196	11
	Договоры займа	238 962		238 962	
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	240 000	12 870	240 719	12 870
	Договоры займа	1 649 197	424 540	1 620 332	
	Договоры уступок прав требования по договорам займа	10 480 000		10 480 000	
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Договоры генподряда	2 334 161	1 975 278	359 312	
	Договоры займа	438 670	89 905		15 197
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	Договоры агентирования, оказания услуг	15 053		28 649	
	Договоры займа	40 601		40 601	
	Договоры уступок прав требования по договорам займа			3 559 064	
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	Договоры займа	28 585		28 585	
КОНЦЕРН РОССИУМ ООО	Договоры займа	3 900 596	3 900 596		
КП МАРТЕМЬЯНОВО ООО	Покупка ЗУ	23 500	90	79	240
	Договоры займа	10 230	10	0	
ЛЕВ ООО (ИНН 5047119811)	Договоры займа	242 080		242 080	
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Договоры займа	444		444	
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Договоры займа	467 749	4 800	462 949	
О-ГОРОД ООО	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	2 102	100	2 002	
ОПИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Договоры уступки прав	76 385	1 307		3 525
ОПИН ИНЖИНИРИНГ ООО	Договоры уступки прав			908 899	
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Договоры займа	3 503 864	1 908 761	1 914 215	
	выкуп долей в УК дочерних компаний	1 897 998	1 897 998		
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договоры займа	117 106	65 832	905 910	
	ДДУ и аренда	4 084	3 532	590 689	
ПАО Московский Кредитный Банк	кредитные договоры, депозиты, банковские услуги	23 150 242	23 134 398		2 858 525
ПЕСТОВО ООО	договоры займа, хоз. Договоры	33 725	504 493	310 252	

Поселёнов П.А.	Продажа акций	22 621	22 621		
ПРЕЗИДЕНТ ООО	Договоры займа	49 769		49 769	
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	Договоры займа, финансовые операции	21 003	409		203 395
ПРОСПЕКТ ООО (ИНН 7704646989)	Договоры займа	109 246	220 399	468 830	
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА ООО	Договоры займа	3 078 001		3 078 001	
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договоры займа	1 255	726	732	
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	Договоры займа	198 386		198 386	
СИГМА-ХАУС ООО	Договор аренды		3 359		3 359
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО" ООО	Договоры соинвестирования	18 500	1 373 724	590 679	
	выкуп долей в УК дочерних компаний, финансовые операции	2 110 949	3 597 694		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договоры займа, уступка прав	730 076	703	729 374	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договоры займа	323 284	241 210	82 075	
СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП ООО	Уступки прав требования	2 349 903	2 274 618	75 286	
СТРОЙСИТИ ООО (ИНН 5029189171)	Договоры займа	46 194	500	45 694	
ТЕКТУМ ООО	Договоры займа	75 368		75 368	
ТИМОНИНО ООО	Договоры займа	185 969	342 521		
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	Расчеты по вкладу в УК	20 000	20 000		
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	Договоры займа	102 705	0,00	102 705	
	Договоры услуг	17 750	22 795		5 045
ТРОИЦКОЕ ПОДВОРЬЕ ООО	Хоз.договор			3 404	
ФЛАГМАН ООО (7719515280)	Договоры займа	1 684 450		1 684 450	
ФОРТУНА ООО	Договоры займа	9 859		9 859	
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	Договоры займа	1 367 908	1 053 465	601 145	
	Договоры аренды, агентирование, уступка прав	7 016 915	1 012 304	6 009 465	
ЭКО-ЦЕНТР ООО	Договоры займа	14 376	15 951	4 835	

Выплата вознаграждений основному управленческому персоналу – 62 022,9 тыс. руб, в том числе: Выплаты членам совета директоров 6 321,8 тыс.руб.

Сумма начисленных страховых взносов составила 6 977,40 тыс. руб.

Существенное увеличение выплат связано с расширением штата основного управленческого персонала. В штат приняты вице-президенты по проектному управлению, по взаимодействию с органами власти и реновации, комплексного развития территорий, организационному развитию персонала.

#### 5.4 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество выделяет два основных операционных сегмента;

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;

- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи. В 2019 году сегмент «Объекты недвижимости» был расширен за счет добавления нежилых помещений: машиномест в подземных паркингах, кладовых и офисно-торговых помещений. Информация о суммах основных составляющих сегмента «Объекты недвижимости» по группам объектов приведена в таблицах 18 и 22

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных услуг, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация по основным составляющим приведена в таблицах 18 и 22.

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2019 г представлена ниже в таблице 26:

Таблица 26 (тыс.руб.)

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи, прочая недвижимость	Прочие	Всего
<b>Выручка (по сегменту)</b>				
(тыс. руб.)	163 236	8 943 657	1 025 856	10 132 749
%	1,61%	88,26%	10,12%	100
<b>Себестоимость продаж (по сегменту)</b>				
(тыс. руб.)	241 090	2 779 326	1 029 450	4 049 866
%	5,95%	68,63%	25,42%	100
<b>Валовая прибыль (убыток) сегмента</b>				
(тыс. руб.)	(77 854)	6 164 331	(3 594)	6 082 883
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2019 г. представлена ниже (тыс. руб.):

Таблица 27

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
<b>Выручка (по сегменту)</b>				
(тыс. руб.)	47 523	143 690	19 671	210 884
%	22,54%	68,14%	9,33%	100
<b>Себестоимость продаж (по сегменту)</b>				
(тыс. руб.)	17 235	159 144	-	176 379
%	9,77%	90,23%	-	100
<b>Валовая прибыль (убыток) сегмента</b>				
(тыс. руб.)	30 288	(15 454)	19 671	34 505
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	230 834

### 5.5 События после отчетной даты.

Общество, 06.03.2020 г. приняло решение разместить выпуск облигаций серии 002P-02:

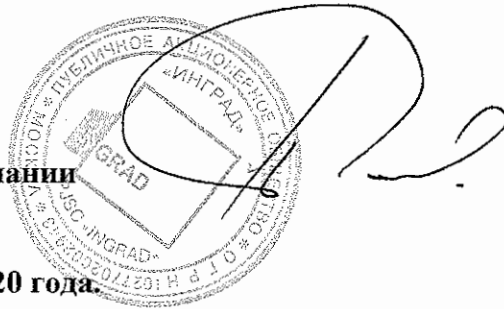
объем выпуска – 15 млрд.руб.;  
номинальная стоимость 1 облигации – 1 000 руб.;  
цена размещения – 100% от номинала;  
срок обращения – 10 лет;  
купонный период – 182 дня

11.03.2020 г. биржевые облигации размещены, привлечено 15 млрд средств, ставка 1-го купона 8,5%

### 5.6 Заявления о намерениях.

Общество заявляет, что не имеет намерения в 2020 году прекратить какой-либо вид деятельности. Общество намерено расширить инвестиционно-девелоперскую деятельность, для чего проводятся исследования рынка недвижимости.

Президент компании



Поселёнов П.А.

« 30 » марта 2020 года.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ

АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

(ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813, КПП 772901001)



119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21, корпус 4.  
т: +7 (495) 734-22-22, ф: +7 (495) 734-04-22, [www.auditor-sro.org](http://www.auditor-sro.org), [info@auditor-sro.org](mailto:info@auditor-sro.org)

**ВЫПИСКА**  
из реестра аудиторов и аудиторских организаций  
Саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциации «Содружество»

«05» февраля 2020 г.

№ 1029-Ю/20

Настоящая выписка из реестра аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС) выдана по заявлению ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг" в том, что аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

*полное наименование аудиторской организации*

регион г. Москва, имеющая основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027739541664, является членом СРО ААС и включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 30 марта 2012 г. за основным регистрационным номером:

1	1	2	0	6	0	0	7	6	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

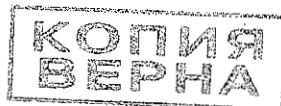
*(основной регистрационный номер записи)*



Руководитель СРО ААС

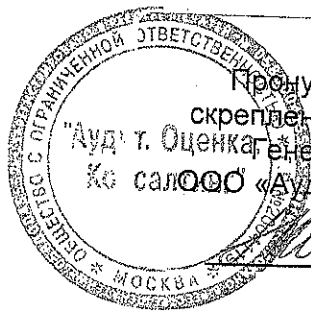
(подпись)

О.А. Носова



Генеральный директор  
ООО "Аудит. Оценка. Консалтинг"  
  
Агаркова Ю.А.





Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 24 лист 9  
"Аудит. Оценка" генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

*Ю.А. Агаркова*  
Агаркова Ю.А.