



Акционерное общество
«Специализированный застройщик «ЭлитГрад»
ул. Душинская, д. 7, стр. 1
эт. 3, часть ком. 327, Москва, 111024

ОКПО 28459817 ОГРН 1187746459020
ИНН 7722458392 КПП 772201001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2020 год

Бухгалтерская отчетность Акционерного Общества «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом МФ РФ № 43н от 06.07.1999г.

1. Краткая характеристика структуры и деятельности организации

Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад»

Адрес (место нахождения) юридического лица:

111024, г.Москва, ул. Душинская, д. 7, стр.1, этаж 3, часть комнаты №327

Сведения о регистрации:

Запись о регистрации организации внесена в ЕГРЮЛ 04.05.2018г. за основным государственным регистрационным номером 1187746459020

Сведения об учете в налоговом органе:

Организация поставлена на учет в ИФНС № 46 по г. Москве 04.05.2018 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7722458392

Код причины постановки на учет (КПП): 772201001

Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:

Едиличным исполнительным органом с 04.05.2018г. избран Пышкин Юрий Иванович
Решением №1 единственного учредителя Акционера Общества от 28.03.2018г.

Сведения о главном бухгалтере:



Должность главного бухгалтера не предусмотрена штатным расписанием, обязанности главного бухгалтера возложены на генерального директора.

Филиалов и представительств нет.

Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность Заказчика-Застройщика, генерального подрядчика.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Реорганизации в отчетном периоде не было.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества».

Отчетность организации составлена в соответствии с российскими стандартами (правилами) бухгалтерского учета в тыс. руб.

Прочие сведения о юридическом лице:

Списочная численность работников по состоянию на 31.12.2020 года составляет 1 человек.

Уставный капитал АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» составляет 1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Наименование организации	Сумма, руб.	Доля в уставном капитале
«ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» ООО	1 500 000	100%

На основании Договора купли-продажи акций б/н от 11.06.2020г. покупатель ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» приобрел обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» в количестве 1 500 000 штук на сумму 1 500 000 рублей, что составляет 100 % уставного капитала.

2. Раскрытие информации об учетной политике

Учетная политика организации утверждена Приказом № 1/УП от 31.12.2019 года, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению

бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Министерством финансов РФ.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад».

Учетная политика Общества сформирована 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 и рациональности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не

превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

Общество не имеет основных средств.

Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов.

Доходные вложения в материальные ценности

В Обществе отсутствуют доходные вложения в материальные ценности.

Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль общество использует метод начисления.

3. Организационно-технический

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется специализированной организацией на договорных началах.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: Предприятие».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

4. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета.

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

5. Система внутреннего контроля

В соответствии со ст.19 Федерального закона от 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Организация организует и осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

6. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

6.1 Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах за 2020 год.

В 2020 году у АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» реализации объектов недвижимости не было, выручка отсутствовала.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах - Затраты на производство

в тыс. руб.

<i>Управленческие расходы, в т.ч.:</i>	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
Аренда офисных площадей	142	168
Аудиторские услуги	50	50
Бухгалтерские и финансовые услуги	100	67
Заработная плата, резерв на отпуск	265	246
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	1	9
Почтово-телеграфные расходы	1	10
Страховые взносы	72	66
Госпошлина		0
Итого по строке 2220	631	617

Расшифровка стр. 2330-2350 Отчета о финансовых результатах

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
Услуги банка	36	34
Расходы на услуги реестродержателя, депозитария, расходы, связанные с ведением реестра, предоставлением информации акционерам в соответствии с законодательством	68	47
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	-	110
Итого по строке 2350	105	191

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме (736) тыс. руб., с учетом изменения ОНА чистый убыток Общества составил (589) тыс. руб.

6.2 Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Оборотные активы

Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Запасы	По состоянию на 31.12.2020 г.	По состоянию на 31.12.2019 г.
		107 098
Красногорский р-н, Мортон-Град "Путилково", многоуровневая автостоянка, корп. 52	107 098	-

Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Наименование Общества	По состоянию на 31.12.2020 г.	По состоянию на 31.12.2019 г.
	55	6
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная в т.ч.:	49	
<i>РосКорп ООО</i>	49	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами в т.ч.:	6	6
<i>Почта России УФПС г. Москвы - филиал</i>	6	6



**Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»
Бухгалтерского баланса**

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

в тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.
	7	405
40702810806800000723, БАНК ВТБ (ПАО)	7	405

Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Прочие оборотные активы	По состоянию на 31.12.2020 г.	По состоянию на 31.12.2019 г.
	11	-
Расходы будущих периодов	11	-

Долгосрчные обязательства

Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Заемные средства	По состоянию на 31.12.2020 г.	По состоянию на 31.12.2019 г.
	329	-
Долгосрчные целевые займы	324	-
Проценты по долгосрочным целевым займам	4	-

По данной строке бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества по долгосрочному целевому процентному займу, полученному от :

ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» по Договору займа № б/н от 05.08.2020.

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма основного долга составляет 324 тыс. руб.

Существенные условия Договора:

- ✓ валюта займа – рубли;
- ✓ цель займа - для оплаты расходов по проекту строительства многоуровневой автостоянки, реализация которой осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020408:7173, 50:11:0020408:7200, имеющим

адресные ориентиры: Красногорский р-н, Мортон-Град "Путилково", корп. 52 в соответствии с Бюджетом проекта.

- ✓ размер процентной ставки – 7% годовых,
- ✓ срок погашения займа 04.08.2022 г.

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

в тыс.руб.

Наименование Общества	По состоянию на 31.12.2020 г.	По состоянию на 31.12.2019 г.
	107 155	114
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в т.ч.:	3 171	104
<i>РосКорп ООО</i>	-	16
<i>Ривас МО ООО</i>	2 614	-
<i>Группа компаний ПИК ПАО</i>	200	80
<i>ГП МО ООО</i>	350	
<i>прочее</i>	7	8
Расчеты по налогам и сборам	136	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами в т.ч :	103 842	4
<i>ГП-МО ООО</i>	51 838	-
<i>Ривас МО ООО</i>	52 004	-
<i>ИНСТИТУТ СТЕКЛА АО</i>	5	1
<i>Прочее</i>	-	3

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

в тыс. руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Резерв на оплату отпусков	29	4
Итого по стр. 1540	29	4

7. Информация об оценочных обязательствах

АО «Специализированный застройщик «ЭлитГрад» за период 2019-2020 не имело выданных обязательств и платежей, равно как и полученных.

8. Оценочные резервы

Резерв по сомнительным долгам по расчетам с контрагентами Обществом не создан в связи с отсутствием необходимости для его создания.

9. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и выплате дивидендов.

В 2020г. решения не принимались и дивиденды не выплачивались.

10. Информация об условных обязательствах и условных фактах хозяйственной деятельности

Общество не имеет условных обязательств и условных фактах хозяйственной деятельности.

11. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

12. Информация об основных средствах.

Основные средства - Общество в 2020г. не имело.

13. Судебные разбирательства Общества

Судебных разбирательств, существенно влияющих на финансовую отчетность Общества на 31.12.2020г. и дату подготовки отчетности нет.

14. Инвентаризация

При подготовке составления годовой бухгалтерской отчетности была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств на основании Приказа руководителя от 30.12.2020г. № ИНВ-1.

Не разрешенных на отчетную дату разногласий с налоговыми органами по поводу начисления налогов в бюджет нет.

15. Контролируемые сделки

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

16. Чистые активы

Расчет чистых активов, характеризующих стоимость имущества, свободного от долговых обязательств, произведен в соответствии с совместным приказом Минфина России 28.08.2014 № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости ЧА».

Из расчета чистых активов видно, что денежное и не денежное имущество Акционерного Общества «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» превышает обязательства, что свидетельствует об отсутствии неопределенности в продолжении непрерывной деятельности Общества.

17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

18. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Заработная плата по основному виду деятельности	271 тыс. руб.

19. Информация по сегментам

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Люберцы Московской области.

20. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02

За 2020 г. получен убыток от финансово-хозяйственной деятельности в размере (736) тыс. руб.

Отложенные налоговые активы	в тыс. руб.	
	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Расходы будущих периодов	371	228
Оценочные обязательства и резервы	6	1
Итого	377	229

21. Связанные стороны

1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

в тыс.руб.

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	<i>Пышкин Юрий Иванович</i>	<i>лицо является единоличным исполнительным органом</i>	<i>лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо</i>
2	<i>ПАО «ПИК СЗ»</i>	<i>лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Акционерное общество</i>	<i>организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом</i>
3	<i>ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»</i>	<i>Участник Общества, 100% уставного капитала</i>	<i>организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом</i>

2. Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ООО «ПИК-Инвестпроект»	-	-	-	329	-	329	безналичные/краткосрочная
2	ПАО «Группа компаний ПИК»	-	80	-	120	-	200	безналичные/краткосрочная
3	Вознаграждение генеральным директорам	-	-	271	271	-	-	

Также информация о связанных сторонах по состоянию на отчетную дату раскрыта на сайте www.pik.ru - «Акционерам и Инвесторам» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица».

Общество входит в состав ПАО «ПИК СЗ». Более чем 25% акций ПАО «ПИК СЗ» владеет Гордеев Сергей Эдуардович, он является бенефициарным владельцем общества.

22. События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных

после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет; решения о реорганизации, реконструкции, эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались; крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись; чрезвычайных ситуаций после отчетной даты не было.

23. О непрерывности деятельности

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

24. Информация о деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ

В отчетном году деятельности в области научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ а также - природоохранные мероприятия не выполнялись.

25. Информация о влиянии Пандемии коронавируса на финансовое состояние Общества

В отчетном году Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

Внутренний контроль, учетные и необходимые контрольные действия – визирование документов, инвентаризация, сверки осуществлялись специализированной организацией на договорных началах.

26. Операции в иностранной валюте

В 2020 году АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

27. Неденежные операции.

В 2020 году АО «Специализированный Застройщик «ЭлитГрад» не осуществлял неденежные операции.

Генеральный директор

«22» марта 2021г.



Пышкин Ю.И.