



ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»
620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45Д, оф.310
тел./факс (343) 235-04-90
e-mail: secretar-sk@astra-sk.ru, www.astra-development.ru

ИНН 6658400908
КПП 665801001
ОКПО 37933169
ОГРН 1116658027342

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2020 год.

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ПышмаСтройИнвест»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 Д, офис 310 тел/факс (343)242-44-62
Основной вид деятельности по ОКВЭД	Деятельность застройщика
Среднесписочная численность, человек	0

Сотрудники в штате ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» отсутствуют.

Связанными сторонами ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» являются следующие организации, с которыми осуществлялись операции в 2020 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О.	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Доля участия в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %. Виды операций.
1	Исмагилов Олег Майданович	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Брусничная, д. 48	Бенефициар. Услуги по лицензионному договору ИП Исмагилов О.М. в 2020г. оказаны на сумму 11 231 787,52 руб. Оплата от ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за 2020г. составила 9 802 635,62 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ИП Исмагилов О.М. на 31.12.2020г. составляет 1 429 151,90 руб.
2	ООО «Астра-Девелопмент»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 210	100%, Единоличный исполнительный орган. Оплата по договору управления за 2020 год составила 11 000 000 руб. Услуги по договору управления за 2020 год выполнены на сумму 12 000 000 руб. Задолженность перед ООО «Астра-Девелопмент» по договору управления на 31.12.20г. составляет 1 000 000 руб.

			<p>В 2020г. ООО «Астра-Девелопмент» приобрело по договору купли-продажи у ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» квартиру по ул. А.Козицына,8 стоимостью 3 800 000 руб.</p> <p>Задолженность по договору купли-продажи квартиры отсутствует.</p> <p>ООО «Астра-Девелопмент» в 2020г. погасило задолженность по процентам по займам на сумму 8 235 065,68 руб.</p> <p>Задолженность ООО «Астра-Девелопмент» по процентам по займам на 31.12.20г. отсутствует.</p> <p>ООО Астра-Девелопмент» за 2020г. погасило займы на сумму 26 977 000 руб. Задолженность по беспроцентным займам ООО «Астра-Девелопмент» перед Обществом на 31.12.2020г. отсутствует. В 2020г. ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» получило от ООО «Астра-Девелопмент» займы на сумму 57 792 934,32 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Астра-Девелопмент» по займам на 31.12.20г. составляет 57 792 934,32 руб.</p> <p>Задолженность по дивидендам Общества перед ООО «Астра-Девелопмент» на 31.12.2020г. составляет 18 796 277,27 руб.</p>
3	ООО «АстраСтройПроект»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 415	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за проектные работы ООО «АстраСтройПроект» за 2020 год составила 2 012 973 руб.</p> <p>Проектные работы за 2020 год выполнены на сумму 8 190 817 руб.</p> <p>Задолженность на 31.12.20 отсутствует.</p>
4	ООО «АН «Астра»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 212	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги агента ООО «АН «Астра» за 2020 год составила 8 613 363,40 руб. Агентские услуги за 2020 год оказаны на сумму 7 691 452,41 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «АН «Астра» на 31.12.20 составляет 2 348 280,76 руб.</p>
5	ООО «АстраТехСтрой»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург,	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за подрядные работы ООО «АстраТехСтрой» за 2020 год составила 8 322 829,91 руб.</p>

		улица Заводская, дом 45д, оф. 206	Задолженность отсутствует.
6	ООО «АстраСтройКомплекс»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 302	ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за 2020г. была возвращена задолженность перед ООО «АстраСтройКомплекс» по договору инвестирования в размере 51 200 000 руб. Задолженность по договору инвестирования на 31.12.20г. отсутствует.
7	ООО «Астра Строй»	620062, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 68, 4 эт., оф. 149	ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» вернуло сумма беспроцентного займа в 2020 году в размере 23 010 000 руб. Задолженность по беспроцентным займам на 31.12.20г. отсутствует.
8	ООО «ЖилТехСтрой»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 208	Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги техзаказчика ООО «ЖилТехСтрой» за 2020 год составила 6 991 075,57 руб. Услуги тех.заказчика за 2020 год оказаны на сумму 7 850 476,77 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «ЖилТехСтрой» на 31.12.20 составляет 1 720 401.20 руб.
9	ООО «Сириус»	620109, Свердловская обл, Екатеринбург г, Заводская ул, дом 45Д, оф.32	Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за работы и услуги агента ООО «Сириус» за 2020 год составила 36 610 620.30 руб. Работы и услуги ООО «Сириус» за 2020 год выполнены на сумму 32 246 275,96 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Сириус» на 31.12.20 составляет 1 854 587,61 руб.

Основные средства на балансе ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»:

- Комплектная трансформаторная подстанция В-К-П-630-6/0,4-УХЛ1, балансовая стоимость – 0,00 руб.
- Бытовка строительная Б-8 2,4*8,0, балансовая стоимость – 0,00 руб.

В залоге по кредитному договору №55209 от 13.04.20 находится собственный земельный участок ООО СЗ «ПышмаСтройИнвест»:

- 66:36:0102081:698, принадлежащий организации на основании Постановления Администрации городского округа Верхняя Пышма №72 от 30.01.2020г. расположенный по адресу: г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская

При ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Существенные неопределенности, касающиеся событий или условий, которые могут в значительной мере поставить под сомнение способность Общества продолжать непрерывно вести свою деятельность, отсутствуют

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке (ПБУ 7/98 п.4).

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не осуществляло в 2020 году совместную деятельность с другими организациями.

Организация в портфеле договоров 2020 года не имела договора доверительного управления имуществом.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» после отчетной даты 2020 года не имело событий, которые оказали бы или могли оказать влияние на его финансовое состояние.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2020 году не было.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не работает с иностранными организациями и с иностранной валютой.

Организаций, с которыми осуществляются договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

Государственная помощь ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» в 2020 году не оказывалась.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не планирует прекращение деятельности.

2. Информация об учетной политике для целей бухгалтерского учета:

1. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:
- по основным средствам, объектам капитального строительства, товарно-материальным ценностям – ежегодно не ранее 01 октября отчетного года;

- по незавершенному капитальному строительству, денежным средствам, расчетам с дебиторами и кредиторами, прочим видам имущества и обязательств – ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Кроме того, обязательная инвентаризация проводится на момент наступления события в случаях, предусмотренных законодательством:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже и других подобных случаях;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации и в других случаях.

Конкретные сроки проведения инвентаризации, а также состав инвентаризационной комиссии утверждаются отдельным приказом ЕИО.

Результаты инвентаризаций отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2. Устанавливаются следующие критерии существенности, показателей отчетности и ошибок: В целях детализации статей бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

3. К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина РФ от 30.03.01 №26, и стоимостью свыше 40 000 рублей за единицу, принятые к учету в установленном порядке. Объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов.

Начисление амортизации основных средств производится линейным способом. Срок полезного использования объектов основных средств определяется в момент принятия объектов основных средств к бухгалтерскому учету. При определении сроков полезного использования объектов основных средств Общество руководствуется классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее - Классификация).

4. Незавершенные строительные объекты учитываются на субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам на выполнение строительно-

монтажных работ и прочим затратам на строительство. Учет организуется в разрезе строящихся объектов.

Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительного-монтажных работ, учитываются обособленно на субсчете 19.66 «Налог на добавленную стоимость к передаче инвесторам». Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур.

Затраты на строящиеся объекты отражаются в балансе по строке «Запасы».

5. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится себестоимости каждой единицы..

6. Обязательства Общества перед участниками долевого строительства и инвесторами, возникшие из заключенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоров, учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Аналитический учет по счету 86.03 «Целевое финансирование» ведется в разрезе объектов строительства в соответствии с аналитическим учетом по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств», а также в разрезе договоров и контрагентов.

Расчеты с контрагентами по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов ведутся на за балансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу» Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов строительства, контрагентов и договоров долевого участия.

7. Разница между объемом привлеченных целевых денежных средств участников долевого строительства объекта недвижимости и фактически понесенными затратами на строительство долей этих участников в объекте (экономия целевых денежных средств), возникшая при строительстве, является выручкой от основного вида деятельности (вознаграждением за услуги) Общества, выполняющего функции заказчика-застройщика, и остается в его распоряжении .

Момент признания выручки в виде экономии целевых денежных средств по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов устанавливается в момент передачи жилого / нежилого помещения участнику долевого строительства, что подтверждается актом передачи.

8. Для определения финансового результата учитываются все расходы, связанные с созданием объекта и соответствующие требованиям ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ.

9. Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, признаются расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами.

Такие затраты учитываются как расходы будущих периодов и подлежат списанию путем их равномерного распределения между отчетными периодами в течение периода, к которому они относятся.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, в течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). Если период, к которому относятся затраты данного вида, однозначно не может быть определен, то он устанавливается отдельным приказом ЕИО.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или не поступление активов, вся несписанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов) или о не поступлении активов.

Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражаются в составе прочих оборотных либо внеоборотных активов в зависимости от срока их погашения, оставшегося после отчетной даты.

10. Затраты, связь которых с конкретным объектом строительства можно определить (страхование гражданской ответственности застройщика, выплаты в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, вознаграждения, уплачиваемые за привлечение граждан в долевое строительство и т.п.), аккумулируются на счете 20 «Основное производство» и списываются по окончании отчетного периода в дебет субсчета 90.02.

11. Суммы взносов в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства и т.п. затраты, обеспечивающие выполнение обязательства по строительству объекта, учитываются на счете 97.21. «Прочие расходы будущих периодов» и списываются в расходы (в дебет счета 20) пропорционально в течение всего срока действия договора страхования (планируемого периода строительства).

12. Затраты, связь которых с конкретным объектом строительства определить невозможно (амортизация основных средств, аренда офисного помещения, зарплата с отчислениями, услуги связи, охрана офиса и т.п.), относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода собранные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы».

13. В связи с отсутствием эмиссии публично размещаемых ценных бумаг не применяется бухгалтерский стандарт ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утв. Приказом Минфина РФ от 08.11.10 №143н.

14. Годовая бухгалтерская отчетность формируется в полном объеме. В Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах включаются показатели без детализации по статьям за исключением случаев, когда такая детализация необходима для оценки финансового положения Общества и финансовых результатов его деятельности.

15. Просроченная дебиторская задолженность, обязательство по которой не обеспечено залогом, поручительством, банковской гарантией и удержанием имущества должника, а также иными способами, предусмотренными законом или договором, признается сомнительной.

Просроченная дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности переводится из разряда сомнительной в безнадежную и списывается на убытки. Списание производится за счет финансовых результатов.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров (выполнением работ, оказанием услуг), если она не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности списывается на финансовые результаты в качестве прочих доходов.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности проводится по результатам инвентаризации расчетов и приказа ЕИО.

16. Предусмотренные проектом на строительство и сметой расходы по сезонным строительно-монтажным работам, которые к моменту сдачи жилого дома не были выполнены в силу технологических причин, признаются оценочными обязательствами в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н.

17. При определении себестоимости единицы помещения (офис или квартира) в построенном объекте (жилой дом) используется следующий метод расчета: общая фактическая себестоимость объекта строительства делится на фактическую площадь сданного объекта недвижимости с учетом понижающего коэффициента к лоджиям и балконам и умножается на фактическую площадь единицы помещения.

19. После сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию часть помещений передается участникам долевого строительства, а оставшиеся помещения остаются на балансе Общества на счете 08.09 до оформления права собственности. После оформления права собственности и до дальнейшей реализации по договорам купли-продажи указанные объекты учитываются на счете 41.

20. Налог на имущество в части квартир, которые Общество учитывает на счете 41 «Товары», расходы на продажу этих квартир, содержание и предпродажную подготовку учитываются на счете 44 «Расходы на продажу».

21. В бухгалтерском учете выручка от реализации товаров признается после перехода права собственности на переданное имущество к покупателю. В период с момента передачи имущества до перехода права собственности, сумма затрат на приобретение (создание) данного имущества учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

22. Если срок погашения заемных средств, ранее представленных в бухгалтерском балансе как долгосрочные обязательства, на отчетную дату составляет менее 12 мес., указанные обязательства представляются как краткосрочные. Если срок погашения заемных средств, ранее предоставленных в бухгалтерском балансе как краткосрочные увеличивается в результате подписания дополнительных соглашений и на отчетную дату составляет более 12 месяцев, указанные обязательства переводятся в долгосрочные. При раскрытии в бухгалтерском балансе информации о задолженности по причитающимся к уплате процентам

обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 мес. после отчетной даты.

Изменения в учетную политику организации в 2020 году не вносились.

3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2019

3.1 Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Козицына,15	84 352
Козицына,7	48 007
Козицына,9	31 345
Октябрьская,1	14 292
Октябрьская. 5	372 336
РЗТ	60 617
НДС подрядных организаций	26 051
Всего	637 000

3.2 Стр. 1230 Дебиторская задолженность.

Наименование дебитора	тыс.руб.
ИП Климин А.М., авансы выданные	5 022
МУП «Водоканал», авансы выданные	37 760
ООО «Урал Подъем», авансы выданные	13 386
ООО «Электросвязьстрой», авансы выданные	4 716
Прочее	41 098
Всего:	101 982

3.3 Стр. 1260 Прочие оборотные активы.

Показатель	тыс.руб.
РБП на страхование по кредитному договору	104
РБП на право использование программы для ЭВМ	4
Всего:	108

3.4 Стр. 1410 Долгосрочные заемные средства

Наименование кредитора	тыс.руб.
Сбербанк	336 089
ООО «Астра-Девелопмент»	57 793
Всего:	393 882

3.5 Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО «ПБ "План Б", проектные работы	4 297
ООО «СК «Шесть граней», подрядные работы	5 914
ООО «СК «Градстрой», подрядные работы	3 606

ООО «Астра-Девелопмент», дивиденды	18 796
Прочее	27 183
Всего:	59 796

3.6 Стр. 1540 Оценочные обязательства

Показатель	тыс.руб.
Расходы на строительство Козицына,14	4 031
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 1оч.	16 042
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 2оч.	11 616
Расходы на строительство Орджоникидзе,3	10 614
Всего:	42 303

4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (отчета о финансовых результатах)

4.1 Динамика выручки за 2019-2020 гг.

Показатель	2020		2019	
	Сумма руб.	тыс. % к общему объему выручки	Сумма руб.	тыс. % к общему объему выручки
Выручка от реализации недвижимости по Козицына,8	7 191	5	33 779	25
Выручка от реализации недвижимости по Орджоникидзе,1	9 833	7	23 627	18
Выручка от реализации недвижимости по Козицына,14, Орджоникидзе,3	7 429	6	0	0
Вознаграждение застройщика по Орджоникидзе, 1	0	0	41 502	31
Вознаграждение застройщика Козицына,14	42 340	31	7 494	6
Вознаграждение застройщика Орджоникидзе,3	69 215	51	26 439	20
Выручка от продажи прочей недвижимости	0	0	0	0
Прочая реализация	86	0	17	0
Всего:	136 099	100	132 858	100

4.2 Динамика прочих доходов за 2019-2020 гг.

Показатель, тыс. руб.	2020	2019
Прочие	870	637
Всего:	870	637

4.3 Себестоимость продаж

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Услуг агента по реализации договоров участия в долевом строительстве	7 678
Страхование гражданской ответственности застройщика	618
Взносы в компенсационный фонд	84
Реализация объектов недвижимости	19 596
Прочие	83
Всего:	28 059

4.4 Коммерческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Расходы по содержанию многоквартирных домов	303
Всего:	303

4.5 Управленческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Услуги по договору управления	12 000
Реклама	1 764
Неисключительное право на использование товарного знака	11 232
Консультационно-информационные услуги	4 983
Прочие	456
Всего:	30 435

4.6 Прочие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Гарантийные работы	2 829
Услуги банка	984
Госпошлина	539
Судебные расходы, санкции по хоз.договорам	2 125
Прочие	1 652
Всего:	8 129

5. Информация об отложенных налоговых активах/обязательствах:

Отложенные налоговые активы / обязательства по видам	Обороты за 2020 год		Обороты за 2019 год		Обороты за 2018 год		Обороты за 2017 год		Обороты за 2016 год		Обороты за 2015 год	
	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено	возникло	погашено
ОНА	0	750	550	589	517	106 1	1239	356	408	188 0	1922	0
ОНО	0	708	602	661	661	778	884	316	317	140 7	1406	0

Изменение отложенных налоговых активов в 2020 году возникло в результате расхождения между бухгалтерским и налоговым учетом при реализации недвижимости без права перехода собственности в сумме 644 915 руб. и при учете страхования гражданской ответственности застройщика в сумме 105 064 руб. и составила сумму погашения ОНА 749 979 руб.,

Изменение отложенных налоговых обязательств в 2020 году возникло в результате расхождения между бухгалтерским и налоговым учетом при реализации недвижимости без права перехода собственности в сумме 708 143 руб. и составила сумму погашения ОНО 708 143 руб.

Показатель	2020 год, тыс. руб.	2019 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогов	70 809	39 813
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	14 162	7 963
Отложенный налог	115	19
Постоянное налоговое обязательство	67	2 704
Итого текущий налог	14 344	10 686

6. Изменение бухгалтерского баланса за прошлые периоды в связи с аудиторской проверкой:

Показатель	2019		2018	
	Было до изменения, тыс.руб.	Стало после изменения, тыс.руб	Было до изменения, тыс.руб.	Стало после изменения, тыс.руб
Стр. 1180 Отложенные налоговые активы	750	42	789	22
Стр. 1420 Отложенные налоговые обязательства	708	0	767	0
Стр. 1520 Кредиторская задолженность	752 669	714 397	758 184	719 912
Стр. 1540 Оценочные обязательства	0	38 272	0	38 272

7. Расшифровка забалансовых счетов

Счет 009.СЭ Средства дольщиков на счетах эскроу

- Объект строительства: жилой дом по ул.Октябрьская, в г.В.Пышма -431 525 598,23 руб.

8. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объектов в 2020г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. А.Козицына,14 – 607 509,96 руб.
- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 5 982 088,46 руб.

Затраты на приобретение и потребление тепловой энергии в целях строительства объектов за 2020г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. Орджоникидзе,1 – 578 390,65 руб.
- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 501 713,74 руб.

9. Информация об экологической деятельности организации

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы в связи с их незначительностью не раскрывались.

10. Влияние Covid-19 на деятельность общества.

В конце 2018 года, предположительно, из Китая впервые пришла информация о коронавирусе (COVID-19). Во всемирную организацию здравоохранения поступили сообщения об ограниченном количестве случаев заражения неизвестным вирусом. В первые месяцы 2020 года вирус распространяется по всему миру, и его отрицательное воздействие начало набирать силу. Хотя на момент выпуска настоящей бухгалтерской отчетности всё ещё развивается, как представляется, её влияние на мировую торговлю и общество, по мнению руководства компании, снижается, хотя и не прекратилось полностью.

По мнению руководства, эти события относятся к категории не корректирующих событий после отчётной даты.

Хотя на дату выпуска настоящей бухгалтерской отчётности ситуация всё ещё развивается (не завершена полностью), до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на деятельность общества в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

Иных существенных событий, после отчетной даты, которые могли бы повлиять на результаты отчетности - не было.

11 Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.

11.1. Основные показатели

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (финансовые, правовые, репутационные и др.) в Обществе отсутствуют. Детальное описание анализируемых рисков представлено в таблице ниже.

Вид риска	Описание
Правовые	Потенциально существенные риски возникновения убытков в результате несоблюдения Обществом требований законодательства и нормативных актов, а также в результате допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности у Общества отсутствуют. С целью управления правовыми рисками Обществом осуществляется постоянный контроль соблюдения законодательства, правовой мониторинг изменений, вносимых в законодательство. Ведется работа по актуализации локально нормативных актов, строго соблюдаются правила оформления документов (приказов, распоряжений и пр.). Заключаемые договоры проходят многоуровневую систему согласования специалистами Общества с точки зрения хозяйственных, гражданско-правовых и налоговых рисков. Крупные сделки осуществляются после одобрения. В Обществе применяются типовые формы договоров, адаптированные под финансовую ситуацию, сложившуюся в стране (рост курса валют, экономические санкции, кризис неплатежей).
Репутационные	Потенциально существенный риск потери деловой репутации вследствие негативного восприятия Общества контрагентами, что может отрицательно сказаться на способности и устанавливать новые деловые отношения, у Общества отсутствует.
Финансовые	Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночный риск (включая риск влияния изменения процентной ставки, риск влияния изменения процентной ставки на потоки денежных средств и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Программа управления рисками Общества направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели.

Страновые и региональные риски	Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях экономического и политического кризиса, являющегося последствиями введенных странами Евросоюза и США санкций против России в связи с дестабилизацией ситуации в Украине. Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала. Мы не имеем возможности оценить какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.
--------------------------------	--

11.2 Финансовые риски

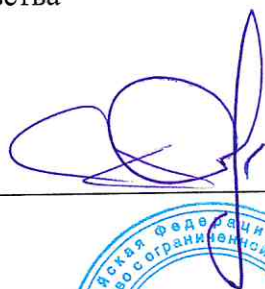
Группы рисков	Описание факторов
Процентный риск	Процентный риск возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Контроль за текущими рыночными процентными ставками и анализ процентных позиций Общества осуществляется руководством Общества в рамках выполнения процедур по управлению процентным риском. В процессе наблюдения учитываются условия рефинансирования, возобновления текущих позиций и альтернативные источники финансирования. Руководство Общества считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.
Кредитный риск	Кредитный риск – это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества заключается, в основном, в работе с клиентами на условиях частичной предоплаты. В контракты с клиентами включается механизм авансовых платежей. Для обеспечения погашения дебиторской задолженности от клиентов используются банковские гарантии и аккредитивы. Пени за несвоевременную уплату являются стандартным условием, включаемым в договоры с целью ускорения получения оплаты. Кредитный контроль в отношении клиентов осуществляется путем анализа того, находится ли клиент в сложном финансовом положении или подлежит банкротству. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества нет.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы, насколько это возможно, обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного урегулирования своих обязательств в установленные сроки, как при обычных, так и в сложных условиях ведения деятельности, что позволяет ей избегать неприемлемых убытков или рисков нанесения ущерба репутации Общества. Осмотрительное управление риском ликвидности предполагает поддержание достаточного объема денежных средств и наличие источников финансирования за счет достаточного объема открытых кредитных линий. Общество использует систему учета движения денежных средств, позволяющую осуществлять сбор и анализ информации о предстоящих платежах на период «до месяца». Для управления ликвидностью Общество формирует также резерв ликвидных средств, достаточные для компенсации возможных колебаний в поступлениях выручки с учетом ценовых, валютных и процентных рисков.

Приложения:

12. Наличие и движение основных средств
13. Иное использование основных средств
14. Запасы
15. Наличие и движение дебиторской задолженности
16. Просроченная дебиторская задолженность
17. Наличие и движение кредиторской задолженности
18. Просроченная кредиторская задолженность
19. Затраты на производство
20. Обеспечения обязательств
21. Оценочные обязательства



Д.С. Стробыкин



13. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	6 754	49 638
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

14. Запасы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	816 311	412 809	592 120		637 000
	5250	за 2019 г.	928 425	480 041	592 109	46	816 311
в том числе:							
Орджоникидзе, 3	5241	за 2020 г.	254 130		254 130		
	5251	за 2019 г.	175 645	148 297	69 812		254 130
Козицына, 9	5242	за 2020 г.	31 345				31 345
	5252	за 2019 г.	27 139	4 206			31 345
Козицына, 14	5243	за 2020 г.	193 609	43 068	236 677		
	5253	за 2019 г.	50 716	142 976	83		193 609
Козицына, 15	5244	за 2020 г.	74 652	9 700			84 352
	5254	за 2019 г.	41 613	33 039			74 652
Октябрьская, 5 (дом)	5245	за 2020 г.	73 226	257 216			330 442
	5255	за 2019 г.	14 618	58 608			73 226
РЗТ	5246	за 2020 г.	67 792	87	7 263		60 616
	5256	за 2019 г.	78 625	550	11 383		67 792
Козицына, 7	5247	за 2020 г.	34 741	13 266			48 007
	5257	за 2019 г.	31 168	3 573			34 741
Октябрьская, 1	5248	за 2020 г.		14 292			14 292
	5258	за 2019 г.					
Октябрьская, 5 (паркинг)	5249	за 2020 г.		41 894			41 894
	5259	за 2019 г.					
Орджоникидзе, 1, 2 очередь	5250	за 2020 г.					
	5260	за 2019 г.	367 682		367 682		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5251	за 2020 г.					
	5261	за 2019 г.		3 828	3 828		
Орджоникидзе, 1 недвижимость на регистрации	5252	за 2020 г.					
	5262	за 2019 г.	10 487	2 589	13 076		
Орджоникидзе, 3 недвижимость на регистрации	5253	за 2020 г.	2 665		2 665		
	5263	за 2019 г.					2 665
Козицына, 8 недвижимость на регистрации	5254	за 2020 г.					
	5264	за 2019 г.		2 312	2 312		
Козицына, 8 недвижимость на продаже	5255	за 2020 г.	3 391		3 391		
	5265	за 2019 г.	28 590	2 334	27 533		3 391
Орджоникидзе, 1 недвижимость на продаже	5256	за 2020 г.	6 231		6 231		
	5266	за 2019 г.	14 093	14 416	22 278		6 231
Козицына, 14 недвижимость на продаже	5257	за 2020 г.		3 350	3 350		
	5267	за 2019 г.					

15. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.				
	5521	за 2019 г.				
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020 г.				
	5522	за 2019 г.				
Авансы выданные	5503	за 2020 г.				
	5523	за 2019 г.				
Прочая	5504	за 2020 г.				
	5524	за 2019 г.				
	5505	за 2020 г.				
	5525	за 2019 г.				
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	72 693		101 982	
	5530	за 2019 г.	75 583		72 693	
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	13 192		529	
	5531	за 2019 г.	1 400		13 192	
Авансы выданные	5512	за 2020 г.	34 640		88 992	
	5532	за 2019 г.	23 381		34 640	
Прочая	5513	за 2020 г.	24 243		12 461	
	5533	за 2019 г.	46 390		24 243	
Страхование гражданской ответственности	5514	за 2020 г.	618		-	
	5534	за 2019 г.	4 412		618	
Итого	5500	за 2020 г.	72 693		101 982	
	5520	за 2019 г.	75 583		72 693	

16. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

17. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	74 210	393 882
	5571	за 2019 г.	172 225	74 210
в том числе: кредиты	5552	за 2020 г.		336 089
	5572	за 2019 г.	13 915	
займы	5553	за 2020 г.	23 010	57 793
	5573	за 2019 г.	107 110	23 010
прочая	5554	за 2020 г.	51 200	-
	5574	за 2019 г.	51 200	51 200
	5555	за 2020 г.		
	5575	за 2019 г.		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	752 669	59 796
	5580	за 2019 г.	758 213	752 669
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	44 114	40 423
	5581	за 2019 г.	30 704	44 114
авансы полученные	5562	за 2020 г.	3 821	-
	5582	за 2019 г.	8 703	3 821
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	2 347	152
	5583	за 2019 г.	3 366	2 347
кредиты	5564	за 2020 г.		
	5584	за 2019 г.	29	
займы	5565	за 2020 г.		
	5585	за 2019 г.		
прочая	5566	за 2020 г.	702 387	425
	5586	за 2019 г.	715 411	702 387
задолженность по дивидендам	5567	за 2020 г.		18 796
	5587	за 2019 г.		
Итого	5550	за 2020 г.	826 879	453 678
	5570	за 2019 г.	930 438	826 879

18. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

19. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	37	87
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	39 164	32 830
Итого по элементам	5660	39 201	32 917
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	19 596*	49 442*
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	58 797	82 359

*стоимость реализованной недвижимости, полученной в собственности после завершения строительства

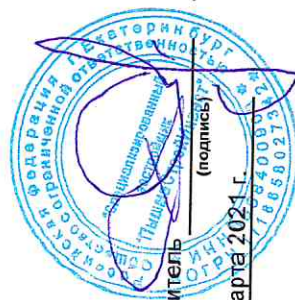
20. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего, в том числе поручительство в банке	5800	-	-	100 603
Выданные - всего, в том числе эскроу счет	5801	-	-	100 603
	5810	449 156	-	270 000
поручительство в банке,	5811	449 156	-	270 000

Р

21. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	38 272	43 146	(843)	-	42 303
в том числе:						
Расходы на строительство Козицына.14	5701	-	4 874	(843)	-	4 031
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 1оч.	5702	16 042	-	-	-	16 042
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 2оч.	5703	11 616	-	-	-	11 616
Расходы на строительство Орджоникидзе,3	5704	10 614	-	-	-	10 614



**Стробыкин Денис
Сергеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

18 марта 2024 г.