

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
к годовому отчету ООО «Специализированный застройщик «Столица» за 2020 год.

### 1. Информация о предприятии

1.1. Правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью

1.2. Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
«Столица» (далее – Общество)

1.3. Место нахождения Общества:

Юридический адрес: 109004, г. Москва, ул. Известковый пер., д. 7, стр. 2, эт. 1, пом.1-4-2

1.4. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 02.03.2018 г.

Основной государственный регистрационный номер 1187746233707.

Реорганизации Общества не было.

1.5. Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2019 г. составляет 15 тыс.руб. (Пятнадцать тысяч рублей) и состоит из номинальной стоимости доли его единственного участника – Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Инвестпроект». Уставный капитал оплачен полностью.

1.6. Основным видом производственной деятельности Общества является

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.7. Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2020 год составила 1 человек.

1.8. Состав исполнительных и контрольных органов

В состав контрольных органов входит Генеральный директор Общества.

Единоличным исполнительным органом с 17.07.2018 по настоящее время является

Генеральный директор Общества: Шорох Анна Андреевна.

1.9. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

1.10. Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности – тыс.рублей.

1.11. Расчеты в иностранной валюте в 2019-2020 гг. не производились.

1.12. Аудитор компании: Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг" . Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7

1.13. Влияние пандемии COVID-19 на экономику ООО «СЗ Столица» в стоимостном выражении оценить не предоставляется возможным. Вместе с тем, есть разумная уверенность, что пандемия COVID-19 не оказала существенного влияния.

## 2. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов Общества

### 2.1. Сведения о связанных сторонах

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является Гордеев Сергей Эдуардович, гражданство Россия.

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
1	Шорох Анна Андреевна (с 17.07.2018 по настоящее время)	Генеральный директор
2	ПИК-Инвестпроект ООО	Единственный участник Общества 100%
3	Группа Компаний ПИК ПАО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество
4	ТЗ-Регион АО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество
5	ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Принадлежит к той же группе лиц, что и Общество

## 2.2. Сведения об операциях со связанными сторонами.

### 2.2.1. Виды операций со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Вид операций	Форма расчетов
Группа Компаний ПИК ПАО	Оказание бухгалтерских услуг	безналичная
ПИК-Инвестпроект ООО	Получение займов	безналичная
ТЗ-Регион АО	Выполнение функций технического заказчика	безналичная
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Выполнение функций технического заказчика	безналичная

### 2.2.2. Объем операций со связанными сторонами, стоимостные показатели по незавершенным операциям со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Дебетовый оборот за период	Кредитовый оборот за период	Сальдо на 31.12.2020		Сальдо Кт на 31.12.2019	Сальдо Дт на 31.12.19
			Дт	Кт		
Группа Компаний ПИК ПАО	-	435	-	510	75	-
ПИК-Инвестпроект ООО	-	201 138	-	201 138	-	-
ТЗ-Регион ООО	-	87 442	-	88 711	1 270	-
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	12 937	11 028	1 909	-	-	-

## 3. Информация об Учетной политике

### Учетная политика

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 3-УП от «31» декабря 2019 года.

Бухгалтерская отчетность сформирован в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в 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 Общества

**3.1.** Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий (ПБУ 9/99 п.17):

Имеется право на получение выручки, существует уверенность в поступлении экономических благ в организацию, право собственности на продукцию перешло покупателю или услуга оказана, сумма выручки и расходы, которые произведены, могут быть определены.

**3.2.** Общество применяет способ признания прибыли от продажи продукции, товаров, работ, услуг по отгрузке.

**3.3.** При признании доходов для целей налогообложения Общество применяет метод начисления.

**3.4.** Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в соответствии с учетной политикой Общества в качестве условно-постоянных относятся напрямую в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли.

**3.5.** Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

**3.6.** Метод оценки производственных запасов при отпуске их в производство и прочем выбытии по средней себестоимости.

**3.7.** Финансовые вложения отражаются на счете 58 «Финансовые вложения» в сумме фактических затрат на их приобретение. Доходы по финансовым вложениям признаются в качестве прочих поступлений.

**3.8.** Активы, в отношении которых выполняются условия, соответствующие требованиям, предъявляемым к основным средствам стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально – производственных запасов. Количественно – суммовой учет списанных с баланса активов стоимостью не более 40 000 рублей осуществляется на забалансовом счете до момента ликвидации данных активов.

**3.9.** Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены. Дополнительные затраты предварительно учитываются как дебиторская задолженность с последующим отнесением их в состав прочих расходов в течение срока погашения указанных заемных обязательств.

**3.10.** 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.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

**3.11.** Платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки Организации) подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности Организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций и, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) Организации от продаж.

Денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

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

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществления этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

**3.12.** Учет инвестиционно-девелоперских проектов и отражение активов и обязательств, связанных с реализацией ИДП, осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

Учет привлеченных средств физических и юридических лиц, используемых в инвестиционных проектах (далее ИДП) ведется на счете 76.06 «Расчеты по инвестиционным договорам» в корреспонденции со счетами учета денежных средств или иного имущества, полученного в счет инвестирования или долевого строительства. Аналитический учет на счете 76.06 ведется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

Учет вложений в инвестиционные проекты ведется на счете 76.05 «Расчеты по инвестиционным договорам», аналитический учет организуется по каждому контрагенту, договору и объекту ИДП.

**3.13. Расходы по инвестиционной деятельности.**

Организация может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Организацией в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Счет 08.02 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» используется, если в рамках инвестиционно-девелоперского проекта возводится объект ИДП, который Организация впоследствии планирует использовать в собственной деятельности.

Счет 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» используется, если Организация планирует по окончании строительства реализовать профинансированные объекты по договорам купли продажи или привлекает средства Инвесторов (Соинвесторов) по инвестиционным договорам, по договорам долевого участия и после окончания строительства объекты должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется за счет следующих расходов:

- прямые расходы по объекту ИДП;
- расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- расходы на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- расходы по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет расходов на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Организации ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

К прямым расходам на возведение объектов ИДП, домов и создание объектов недвижимости относятся:

- ✓ Арендные платежи
- ✓ Вознаграждение заказчика
- ✓ Затраты на авторский надзор
- ✓ Затраты на вертикальную планировку
- ✓ Затраты на временные дороги
- ✓ Затраты на временные коммуникации
- ✓ Затраты на вынос сетей
- ✓ Затраты на инженерные изыскания

- ✓ Затраты на монолит 1 этажа
- ✓ Затраты на ограждение площадки
- ✓ Затраты на озеленение
- ✓ Затраты на охрану
- ✓ Затраты на покрытия
- ✓ Затраты на проектирование инженерных сетей
- ✓ Затраты на проектирование по выносу сетей
- ✓ Затраты на прочие работы по подготовке территории
- ✓ Затраты на СМР надземной части корпуса (без отделки)
- ✓ Затраты на СМР подземной части корпуса
- ✓ Затраты на стадию РД. Основные разделы
- ✓ Затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод)
- ✓ Затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток)
- ✓ Затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети)
- ✓ Затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение)
- ✓ Затраты на шпунтовое ограждение, укрепление грунтов
- ✓ Затраты на штаб строительства
- ✓ Затраты на экспертизу
- ✓ Приобретение инвестиционного актива
- ✓ Прочие затраты на проектно-изыскательские работы
- ✓ Прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства
- ✓ Прочие затраты на строительство
- ✓ Прочие затраты по СМР подземной части
- ✓ Прочие коммерческие расходы
- ✓ Прочие по согласованию инж. сетей
- ✓ Затраты на страхование

При возведении нескольких домов на строительной площадке Организация несет прямые расходы по корпусу (объекту ИДП), а также косвенные расходы по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП) в соответствии с описанной ниже методикой.

Расходы, напрямую относимые на конкретный объект ИДП, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» или на счете 36.02 «Расходы на создание объекта строительства для продажи по видам недвижимости», с аналитическим учетом по объекту ИДП – Корпус. Если в рамках реализации ИДП возводится один объект ИДП, то все расходы на реализацию ИДП являются прямыми и включаются в стоимость непосредственно объекта ИДП.

Расходы, которые относятся ко всей застройке и подлежат распределению между всеми возводимыми на площадке объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП - Площадка (далее «общеплощадочные расходы») не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. Расходы, которые относятся к микрорайону, очереди, дому и подлежат распределению между возводимыми на них объектами, учитываются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» на объекте ИДП – микрорайон, очередь, дом (далее «микрорайонные расходы», «очередные расходы»,

«общедомовые расходы») соответственно, не зависимо от указания конкретного объекта ИДП в первичных документах. В данном разделении аналитического учета между объектами применяется приоритет содержания (экономической сущности произведенных расходов) над формой.

Также на отдельных объектах ИДП учитываются расходы на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Расходы на возведение инженерных объектов, подлежащих передачи Администрации, при расчете стоимости объектов ИДП учитываются в составе общеплощадочных, микрорайонных, очередных расходов.

Принятые Организацией у Заказчика работы отражаются на счете 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» и подразделяются на расходы, напрямую относимые на объект ИДП (объект ИДП – корпус) и расходы, подлежащие распределению между всеми возводимыми на площадке, микрорайоне, очереди, доме объектами (объект ИДП – площадка, микрорайон, очередь, дом). Дальнейшее распределение общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов между объектами ИДП производится в соответствии с методикой, изложенной в Учетной политике.

Расходы, напрямую относимые на объект недвижимости, учитываются на счете 36.03 «Прямые расходы на создание объекта недвижимости» с аналитическим учетом по объектам недвижимости и статей расходов по ИДП. К указанным расходам, в том числе относятся расходы на страхование гражданской ответственности застройщика по договору долевого участия.

К распределяемым общеплощадочным, микрорайонным, очередным расходам относятся:

- расходы по входу в проект (приобретение инвестиционного актива, расходы на конкурсные мероприятия, агентское вознаграждение, прочие расходы по входу в проект);
- расходы по сопровождению проекта (арендные платежи, затраты на изменение вида использования земельного участка, затраты на вознаграждение девелопера, вознаграждение заказчика, затраты на вознаграждение заказчика по ПИР, затраты на вознаграждение заказчика по СМР, затраты на вознаграждение консультанта);
- расходы на ввод в эксплуатацию, расходы на эксплуатацию до заселения;
- расходы на проектирование, подготовку и сопровождение строительства (затраты на проектно-изыскательские работы, затраты по сопровождению

проектирования и строительства, затраты на ТУ и тех. присоединение (теплоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (электроснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (водопровод), затраты на ТУ и тех. присоединение (канализация), затраты на ТУ и тех. присоединение (водосток), затраты на ТУ и тех. присоединение (газоснабжение), затраты на ТУ и тех. присоединение (прочие сети), затраты на концепцию, затраты на градостроительную документацию, затраты на инженерные изыскания, затраты на стадию П. Основные разделы, затраты на стадию РД. Основные разделы, затраты на экспертизу, затраты на благоустройство, затраты на согласования, затраты на компенсацию и порубочный билет, затраты на авторский надзор, затраты на мониторинг, прочие затраты на сопровождение проектирования и строительства);

- расходы на строительство (затраты на СМР по благоустройству, затраты на СМР и оборудование по подготовке территории, затраты на СМР и оборудование (теплоснабжение), затраты на СМР и оборудование (электроснабжение), затраты на СМР и оборудование (водопровод), затраты на СМР и оборудование (канализация), затраты на СМР и оборудование (водосток), затраты на СМР и оборудование (газоснабжение), затраты на СМР и оборудование (прочие сети), затраты на снос, затраты на вынос сетей, затраты на вырубку, затраты на рекультивацию, затраты на штаб строительства, затраты на ограждение площадки, затраты на временные дороги, затраты на временные коммуникации, затраты на прочие работы по подготовке территории, затраты на покрытия, затраты на озеленение, затраты на вертикальную планировку, затраты на МАФ (малые архитектурные формы), затраты на наружное освещение, прочие затраты на СМР по благоустройству, прочие затраты на строительство, затраты на охрану);
- расходы по обременению (затраты на компенсацию городу, затраты на прочие обременения);
- расходы по освобождению площадки (затраты на переселение жителей, затраты на компенсационные выплаты собственникам, прочие затраты на освобождение площадки);

Земельный участок, принадлежащий Организации, до регистрации права собственности учитывается на счете 08.01.01 «Приобретение земельных участков».

После регистрации права собственности или изменения назначения земельного участка:

- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано право на жилищное/коммерческое строительство, то стоимость земельного участка на дату свидетельства/изменения назначения списывается на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи»;
- если в полученном свидетельстве на земельный участок указано, что земельный участок не предназначен для жилищного строительства, то его стоимость учитывается в составе основных средств.

Земельный налог, начисленный со стоимости земельных участков, на которых ведется строительство, относится на счет 36.01 «Расходы на создание объекта строительства для продажи».

**3.14.** В бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности отражается не только сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет, или суммы излишне уплаченного и (или) взысканного налога, но и суммы, способные оказать влияние на величину налога на прибыль последующих отчетных периодов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 4. Комментарии и расшифровки к статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

##### Комментарии и расшифровки к Бухгалтерскому балансу

##### Корректировки показателей Бухгалтерского баланса

В 2020 году были внесены изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса с целью приведения показателей отчетности в сопоставимый вид.

тыс. руб.

Наименование показателя	По состоянию на 31.12.2019 до корректировок	По состоянию на 31.12.2019 после корректировок	Разница	Причина корректировок
1260«Прочие Оборотные активы»	937 032	0	-937 032	Реклассификация активов. Уменьшена за счет переноса в строку 12108 Запасы в т.ч: Затраты на строительство и проектирование

#### I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

#### II.

#### Расшифровка стр. 1110 -1140 «Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)»

Объект учета отсутствует.

## Расшифровка стр. 1150 «Основные средства»

Объект учета отсутствует.

## Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения»

Объект учета отсутствует.

### 4.1. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы»

тыс.руб.

Виды активов	Стр.	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Оценочные обязательства и резервы	11804	17	5	-
Расходы будущих периодов	11806	1 303	237	-
<b>ИТОГО строка 1180 «Отложенные налоговые активы»</b>	<b>1180</b>	<b>1 321</b>	<b>243</b>	<b>-</b>

## II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

### 4.2. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса

В бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 в строке 1210 «Запасы» отражаются:

- материалы (счет 10 «Материалы») - товарно-материальные ценности, используемые для управленческих нужд Общества.
- расходы на продажу (счет 44) - расходы по не переданным объектам недвижимости в виде расходов по оформлению права собственности и коммунальных услуг, инвестиционные издержки по ИДП.
- готовая продукция (счет 37 «Себестоимость ИДП») - квартиры и нежилые помещения, оформленные в собственность Общества после ввода объектов в эксплуатацию, реализация которых осуществляется по договорам купли-продажи. А также сформированная себестоимость построенных объектов недвижимости не переданных участникам долевого строительства.
- товары для перепродажи (счет 41.01 «Товары на складах») - выкупленные квартиры у физических лиц в связи с тем, что качество жилья не соответствовало установленным нормам.
- Затраты по ИДП (счет 36 «Затраты по ИДП»)
- НДС затрат по ИДП (счет 19.36 «НДС затрат по ИДП»)
- сальдо на конец периода по дебету 60.02 в части договоров «поставщиками и подрядчиками по ИДП, по резервам с поставщиками и подрядчиками по ИДП" (счет 60.01, 60.02, 76.05)

тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Затраты на строительство и проектирование	1 053 415	937 031	-
Авансы по капитальному строительству	6 750	-	-
<b>ИТОГО строка 1210 «Запасы»</b>	<b>1 077 819</b>	<b>937 031</b>	-

Обществом 02.09.2019г. заключен договор с АО «ГЗ-Регион» на выполнение функций Технического Заказчика. Согласно условиям договора Технический заказчик обязуется осуществлять действия, необходимые для организации предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов по адресу: г.Екатеринбург, Октябрьский р-н, район улиц Луганской и Саввы Белых. Затраты передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2020 года.

#### 4.3. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

тыс.руб.

Виды задолженности	Строка	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	74	49	-
Задолженность подотчетных лиц	12303	-	10	10
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	29	4802	-
<b>ИТОГО строка 1230 «Дебиторская задолженность»</b>	<b>1230</b>	<b>103</b>	<b>4 861</b>	<b>10</b>

### III .КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал при создании Общества был сформирован в размере 15 тыс.руб.

Уставный капитал Общества был полностью оплачен.

Решением единственного участника Общества от 09.04.2019г. был осуществлен взнос в имущество в сумме 1 000 тыс.руб., в связи с чем сформирован добавочный капитал.

Решением единственного участника Общества от 15.11.2019г. был осуществлен взнос в имущество в сумме 35 000 тыс.руб., в связи с чем увеличен добавочный капитал.

На 31.12.2020г. добавочный капитал составил 36 000 тыс.руб.

Дивиденды в 2020 году не начислялись и не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

## IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Для финансирования расходов по проекту строительства жилого комплекса с автостоянками, а также сопутствующей транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой, реализация которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:90834 площадью 39 154 кв. м, по адресу : Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Луганской и Саввы Белых Общество заключило договор займа б/н от 27.07.2020. ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ». Также общество планирует открывать кредитную линию в АО «Газпромбанк».

### 4.4. Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

тыс.руб.

Виды задолженности	Строка	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Долгосрочные займы	14102	191500	-	
Проценты по долгосрочным займам	14105	2 951	-	-
<b>ИТОГО строка 1410 «Заемные средства»</b>	<b>1410</b>	<b>194 451</b>	-	-

### 4.5. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

тыс.руб.

Вид ОНО	Стр.	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Прочие расходы ( займы)	14206	590	-	-
<b>ИТОГО строка 1420 «Отложенные налоговые обязательства»</b>	<b>1420</b>	<b>590</b>	-	-

## КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### 4.6. Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства»

в тыс.руб.

Задолженность краткосрочная	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО (Договор займа б/н от 06.09.2019 )	6 687	-	-
<b>ИТОГО строка 1510 «Заемные средства»</b>	<b>6 687</b>	-	-

#### 4.7. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Виды задолженности	Стр.	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в т.ч:	15201	520	75	-
Группа Компаний ПИК ПАО		520	75	
Расчеты по налогам и сборам	15203	455	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	33	24	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	843 442	907 010	3
ИП Пучков Андрей Сергеевич		754 740	905 740	-
ТЗ-РЕГИОН АО		88 701	1 270	
<b>ИТОГО строка 1510 «Кредиторская задолженность»</b>	<b>1520</b>	<b>844 450</b>	<b>907 109</b>	<b>3</b>

#### 4.8. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства»

тыс.руб

Виды задолженности	Строка	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Оценочные обязательства по отпускам	1540	87	25	-

### 5. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

В 2020 г. выручка у Общества отсутствовала.

#### 5.1. Расшифровка строки 2220 «Управленческие расходы»

тыс.руб .

Наименование показателя	2020 г.	2019 г.
Аренда офисных площадей	221	157
Бухгалтерские и финансовые услуги	363	63
Заработная плата	1130	240
Прикладное ПО и информационные системы	22	14
Резерв на отпуск	123	25
Страховые взносы	333	72
<b>ИТОГО строка 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>2192</b>	<b>571</b>

#### 5.2. Расшифровка строк 2320- 2350 «Прочие расходы»

тыс.руб.

Наименование показателя	Строка	2020 г.	2019 г.
Проценты к уплате в т.ч.:	2330	183	608

ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор займа б/н от 06.09.2019		183	608
<b>Прочие расходы ,в т.ч.</b>	<b>2350</b>	<b>67</b>	<b>34</b>
Расходы на услуги банков	23505	61	33
Штрафы, пени, неустойки	23507	6	1

## **Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ № 18/02**

По итогам отчетного года Обществом получен убыток до налогообложения в сумме 2 442 тыс. руб., за вычетом отложенного налога на прибыль 488 тыс.руб., чистый убыток Общества составил 1 954 тыс. руб.

### **6. Инвентаризация**

Проведена инвентаризация на конец года денежных средств на расчетных счетах организации, товарно-материальных запасов, основных средств, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, товарно-материальных ценностей, незавершенного строительства и готовой продукции.

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

### **7. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год:**

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Заработная плата генерального директора	1 178 тыс. руб.

**8. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства**  
Условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств в 2020 г. не было.

### **9. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В 2020 году в Обществе чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

#### **10. Судебные разбирательства Общества.**

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

#### **11. 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.

#### **12. Контролируемые сделки**

В 2020 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

#### **13. Государственная помощь**

В 2020 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

#### **14. Информация о выданных и полученных обеспечениях и обязательствах .**

Общество имеет обязательство перед банком ВТБ ПАО по договору о ипотеке земельного участка № ДИ01-IGR19/MSHD/3310-3311 от 08.04.2020 г. на сумму 905 740,13 тыс руб. под залог ЗУ по ДКПЗУ №Д795059/19 от 16.08.2019 ООО «Столица» с ИП Пучков Андрей Сергеевич с кадастровым номером 66:41:0000000:90834 площадью 39 154 кв. м, по адресу : Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улиц Луганской и Саввы Белых. Поручителем выступает ООО «ПИК-КОРПОРАЦИЯ» - № б/н от 20.08.2019 г

#### **15. Раскрытие событий после отчетной даты**

Событий в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, Общество не имеет.

Реализация активов, которая может повлиять на снижение стоимости чистых активов, не было и в 2020 году не ожидается.

#### **16. Информация об экологической деятельности**

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2020 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

## 17. Планы будущей деятельности

Общество планирует осуществлять функции застройщика по объекту: г.Екатеринбург, Октябрьский р-н, район улиц Луганской и Саввы Белых.

Строительный адрес	район ул. Луганская - Саввы Белых
Округ	г. Екатеринбург
Район	Октябрьский
Общая площадь участка, застройки	39154
Площадь участка	31270,7
Площадь застройки	7883,3
Общая площадь всего мкр. (в габаритах наружных стен)	130 587,0
Площадь придомовой территории	23 387

ОИДП реализуемые Обществом	Общая площадь, м2	Сроки строительства
г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 1	15 019	11.01.2021 - 08.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 2	15 146	11.01.2021 - 23.02.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 3	15 115	18.10.2021 - 09.11.2023
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 4	15 118	17.11.2022 - 06.12.2024
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 5	15 128	17.11.2022 - 06.12.2024
ЖК «ИСЕТЬ ПАРК» г. Екатеринбург, р-н ул. Луганской и Саввы Белых, Корп. 6	15 153	18.12.2023 - 09.04.2026
г. Екатеринбург, р-н улиц Луганской и Саввы Белых, наземный паркинг 1 на 400 м/м	-	14.06.2024 - 09.07.2025

## 18. Допущение непрерывности деятельности

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества.

Текущая деятельность Общества обеспечивается привлеченными займами от аффилированных лиц.

Генеральный директор

16 марта 2021 года



Шорох А.А.