



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной

ответственностью

Специализированный

застройщик

«СИТИ Проект»

(ООО СЗ «СИТИ Проект»)

Проверяемый период:

год, закончившийся 31 декабря 2020 года

г. Пермь



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО СЗ «СИТИ Проект»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «СИТИ Проект», ОГРН 1125902004260, место нахождения – Российская Федерация, 614000, г. Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д. 72А вход с ул. Борчанинова, офис 2, состоящей из:

Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года,

Отчета о финансовых результатах за 2020 год,

Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

Отчета об изменениях капитала за 2020 год,

Отчета о движении денежных средств за 2020 год,

Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СЗ «СИТИ Проект» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что



полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 18 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых описаны факторы, повлиявшие на деятельность и бухгалтерскую (финансовую) отчетность ООО СЗ «СИТИ Проект» в условиях распространения новой коронавирусной инфекции и связанных с этим экономических последствий. ООО СЗ «СИТИ Проект» подтверждает, что указанные события не влияют на непрерывность деятельности и возможность продолжать его деятельность в обозримом будущем. У ООО СЗ «СИТИ Проект» отсутствуют намерения и необходимость ликвидировать или существенно сократить деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.



Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;



в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.



Сведения о независимом аудиторе

Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Аспект Аудит»**

Место нахождения: **Российская Федерация, 614016, г. Пермь, ул. Краснофлотская, 25**
1045900092941

Основной государственный регистрационный номер: **1045900092941**

Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)**

Номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ): **12006139915**

Руководитель аудиторского задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - Агеева Ю.А. (ОРНЗ 22006136092).

26 февраля 2021 года

Пермь, Российская Федерация

Директор ООО «Аспект Аудит»

(Квалификационный аттестат аудитора № К 002080;
Член СРО ААС ОРНЗ 22006136046)

Е.В. Зыкова



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СИТИ Проект"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	38914346		
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по	5902889443		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	68.10		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 614000, Пермский край, Пермь г, Ленина ул, д. № 72 А вход с ул. Борчанинова, оф. 2		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АСПЕКТ АУДИТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5902822304		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1045900092941		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	861	896	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	83 762	87 222	91 172
	в том числе:				
	Объекты недвижимости, переданные в аренду	11601	83 762	87 222	91 172
	Финансовые вложения	1170	7 040	7 040	7 040
	в том числе:				
	Право аренды земельного участка	11701	7 040	7 040	7 040
	Отложенные налоговые активы	1180	609	3 041	2 522
	Прочие внеоборотные активы	1190	398 138	1 034 806	481 454
	в том числе:				
	Многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями ЖК "Атмосфера", ул. Краснополянская, 21	11901	-	484 424	279 626
	Многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями ЖК "Маяк", ул. Стахановская, 1А	11902	-	372 640	112 434
	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями ЖК "Салют 2" д. Кондратово, Камская, 2/4	11903	277 714	61 432	-
	Итого по разделу I	1100	490 410	1 133 005	582 188
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	146 416	160 341	200 062
	в том числе:				
	Объекты недвижимости, право собственности на которые не перешло покупателям	12101	-	-	1 503
	Земельные участки	12102	121 663	121 663	122 715

Квартиры	12103	2 565	2 565	23 042
Нежилые помещения	12104	22 181	35 886	52 724
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	23
Дебиторская задолженность	1230	291 864	91 612	99 365
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	12 875	42 207	61 336
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	646	1 688	106
Расчеты по налогам и сборам	12303	1 590	2 364	958
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	1 225	1 263	2 135
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	12305	275 528	44 090	34 830
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	161 671	165 897	239 905
в том числе:				
Аккредитивы	12501	144 453	-	-
Прочие оборотные активы	1260	14	5	164
в том числе:				
Суммы НДС, начисленные при реализации недвижимости	12601	-	-	159
Итого по разделу II	1200	599 965	417 855	539 519
БАЛАНС	1600	1 090 375	1 550 860	1 121 707

8

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	106 530	106 530	106 530
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	292 633	227 415	232 494
	Итого по разделу III	1300	399 163	333 945	339 024
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	12 172	30 277	-
	в том числе:				
	Займы	14101	10 730	-	-
	Проценты начисленные	14102	1 442	257	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14	14	420
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	16 959	39 542	501 881
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Маяк", ул. Стахановская, 1А	14501	-	-	215 813
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Атмосфера", ул. Краснополянская, 21	14502	-	-	286 068
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Салют 2", д.Кондратово, Камская, 2/4	14503	-	39 542	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14504	16 959	-	-
	Итого по разделу IV	1400	29 145	69 833	502 301
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	323 099	-	10 881
	в том числе:				
	Кредит ПАО Сбербанк		322 352	-	-
	Проценты начисленные		747	-	379
	Кредиторская задолженность	1520	62 232	192 131	259 323
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	46 958	139 153	193 444
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	400	386	3 464
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 527	1 957	11 676
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	13 347	50 635	50 739
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 208	9 735	10 178
	в том числе:				
	Резерв под предстоящие расходы по строительству	15401	1 208	9 735	10 178
	Прочие обязательства	1550	275 528	945 216	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Маяк", ул. Стахановская, 1А	15501	-	427 924	-
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Атмосфера", ул. Краснополянская, 21	15502	-	517 292	-
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве ЖК "Салют 2", д.Кондратово, Камская, 2/4	15503	275 528	-	-
	Итого по разделу V	1500	662 067	1 147 082	280 382
	БАЛАНС	1700	1 090 375	1 550 860	1 121 707

Генеральный директор
Управляющей организации ООО «СТАИ СИТИ ГРУПП»

Главный бухгалтер
Управляющей организации ООО «СТАИ СИТИ ГРУПП»

12 февраля 2021 г.



(Handwritten signature)
(подпись)

(Handwritten signature)
(подпись)

Полюянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

Аудиторское заключение
ООО «Аспект Аудит»

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация	застройщик "СИТИ Проект"	по ОКПО	38914346		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5902889443		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	228 985	49 228
	в том числе:			
	Экономия застройщика	21101	95 701	-
	Услуги застройщика	21202	93 646	-
	Продажа объектов недвижимости	21103	34 443	43 616
	Арендная плата	21104	5 195	5 612
	Себестоимость продаж	2120	(142 097)	(55 985)
	в том числе:			
	Арендная плата	21201	(8 826)	(9 309)
	Продажа объектов недвижимости	21202	(36 380)	(45 196)
	Услуги застройщика	21203	(93 646)	-
	Прочие расходы по строительству	21204	(3 245)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	86 888	(6 757)
	Коммерческие расходы	2210	(3 742)	(9 533)
	Управленческие расходы	2220	(1 005)	(734)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	82 141	(17 024)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 017	13 948
	Проценты к уплате	2330	-	(119)
	Прочие доходы	2340	46	924
	Прочие расходы	2350	(2 173)	(3 733)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	82 031	(6 004)
	Налог на прибыль	2410	(16 813)	925
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(14 381)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 432)	925
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	65 218	(5 079)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	65 218	(5 079)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

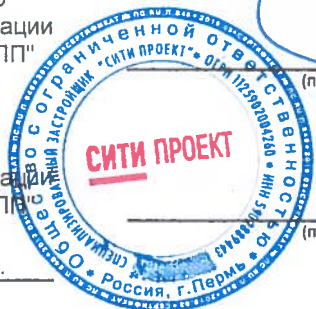
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

(подпись)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

(подпись)

12 февраля 2021 г.



Полуянов Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)

Панова Ольга Леонидовна

(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды	
0710004	
31	12 2020
38914346	
5902889443	
68.10	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СИТИ Проект"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

ответственностью

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	106 530	-	-	-	232 494	339 024
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 079)	(5 079)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 079)	(5 079)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	106 530	-	-	-	227 415	333 945
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	-	-	-	-	65 218	65 218
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	65 218	65 218
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	106 530	-	-	-	292 633	399 163

3. Чистые активы

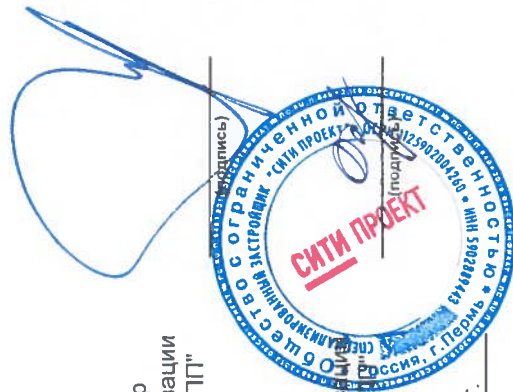
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	399 163	333 945	339 024

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)



12 февраля 2021 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	застройщик "СИТИ Проект"	ИНН	38914346		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	5902889443		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	ОКВЭД 2	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
ответственность	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	85 903	527 264
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	24 998	39 453
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	15 445	5 457
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ	4114	43 084	466 808
прочие поступления	4119	2 376	15 546
Платежи - всего	4120	(393 191)	(620 790)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(372 212)	(597 058)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(13 739)	(13 243)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(7 240)	(10 489)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(307 288)	(93 526)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	328 062	30 020
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	328 062	30 020
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(25 000)	(10 502)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(25 000)	(10 502)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	303 062	19 518
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(4 226)	(74 008)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	165 897	239 905
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	161 671	165 897
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

(подпись)

Полуянов Андрей Николаевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"



(подпись)

Панова Ольга Леонидовна

(расшифровка подписи)

12 февраля 2021 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и
отчету о финансовых результатах
ООО СЗ «СИТИ Проект»
за 2020 год**

г. Пермь

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	954	(58)	-	-	(35)	-	-	-	954	(93)		
	5210	за 2019г.	-	-	954	-	(58)	-	-	-	954	(58)		
в том числе:														
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	432	(2)	-	(9)	-	-	-	432	(11)		
		5211	за 2019г.	-	-	432	(2)	-	-	-	432	(2)		
Здания	5202	за 2020г.	522	(56)	-	(26)	-	-	-	522	(82)			
	5212	за 2019г.	-	-	522	(56)	-	-	-	522	(56)			
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	105 376	(18 154)	-	-	(3 460)	-	-	105 376	(21 614)			
	5230	за 2019г.	105 898	(14 727)	-	(522)	(3 427)	-	-	105 376	(18 154)			
в том числе:														
	Земельные участки	5221	за 2020г.	1 296	-	-	-	-	-	-	1 296	-		
5231		за 2019г.	1 296	-	-	-	-	-	-	1 296	-			
Здания	5222	за 2020г.	104 080	(18 154)	-	-	(3 460)	-	-	104 080	(21 614)			
	5232	за 2019г.	104 602	(14 727)	-	(522)	(3 428)	-	-	104 080	(18 154)			

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	описано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	1 034 803	449 563	(1 086 229)	-	398 137
	5250	за 2019г.	481 449	554 267	(481)	(432)	1 034 803
в том числе:							
Земельный участок, общая площадь 3 912 кв.м. (Краснополянская, 21)	5241	за 2020г.	53 589	-	(53 589)	-	-
	5251	за 2019г.	45 022	8 567	-	-	53 589
Земельный участок №59:01:4410833:4397, S 2942 +/-19 кв. м., г. Пермь, ул Баумана, 25д	5242	за 2020г.	24 392	-	-	-	24 392
	5252	за 2019г.	24 392	-	-	-	24 392
Земельный участок, общая площадь 6685 кв.м. д. Кондратово	5243	за 2020г.	23 019	-	-	-	23 019
	5253	за 2019г.	23 019	-	-	-	23 019
Земельный участок, №59:01:4311725:1268, площадь 4478 кв.м. (КИМ, 45)	5244	за 2020г.	54 982	-	-	-	54 982
	5254	за 2019г.	-	54 982	-	-	54 982
Земельный участок, общая площадь 1125 кв.м. (д. Кондратово)	5245	за 2020г.	1 722	-	-	-	1 722
	5255	за 2019г.	1 722	-	-	-	1 722
ЖД Стахановская, 1А	5246	за 2020г.	319 149	104 551	(423 700)	-	-
	5256	за 2019г.	98 578	220 571	-	-	319 149
ЖД Кондратово-2	5247	за 2020г.	33 412	182 364	-	-	215 776
	5257	за 2019г.	8 118	25 294	-	-	33 412
2-этажное смешанного исполнения здание стадиона (лит. Б), общ. пл. 36.1 кв.м. №59:32:0000000:10136	5248	за 2020г.	81	-	-	-	81
	5258	за 2019г.	81	-	-	-	81
1-этажное здание автомайки №59:32:0630006:7559	5249	за 2020г.	1 569	-	-	-	1 569
	5259	за 2019г.	1 569	-	-	-	1 569
2-этажное смешанного исполнения здание стадиона (лит. А), общ. пл. 61.5 кв.м. №59:32:0000000:10135	5250	за 2020г.	111	-	-	-	111
	5260	за 2019г.	111	-	-	-	111
Здание модуля офиса с помещениями под гостиницу №59:01:4410833:3053, S-1420 м2	5251	за 2020г.	7 412	-	-	-	7 412
	5261	за 2019г.	7 412	-	-	-	7 412
Здание хозяйственно-бытового пристроя №59:01:4410833:3631, S-90,8 м2	5252	за 2020г.	107	-	-	-	107
	5262	за 2019г.	107	-	-	-	107
Административное здание №59:01:4410833:3633, S-786,3 м2	5253	за 2020г.	5 251	-	-	-	5 251
	5263	за 2019г.	5 251	-	-	-	5 251
ЖД Баумана	5254	за 2020г.	9 758	1 503	-	-	11 261
	5264	за 2019г.	8 129	1 629	-	-	9 758
Луначарского, 97	5255	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5265	за 2019г.	49	(49)	-	-	-
КИМ, 45	5256	за 2020г.	4 668	2 442	-	-	7 110
	5266	за 2019г.	-	4 668	-	-	4 668
КИМ, 43	5257	за 2020г.	-	49	-	-	49
	5267	за 2019г.	-	-	-	-	-

Краснополянская, 21	5258	за 2020г.	365 708	119 171	(484 879)	-	-
	5268	за 2019г.	201 286	164 854	(432)	-	365 708
Чайковского, 11	5259	за 2020г.	100	-	-	-	100
	5269	за 2019г.	100	-	-	-	100
КОТ Кондратово	5260	за 2020г.	1 925	-	-	-	1 925
	5270	за 2019г.	1 675	250	-	-	1 925
Вильвенская, 22	5261	за 2020г.	700	-	-	-	700
	5271	за 2019г.	700	-	-	-	700
Советская, 47	5262	за 2020г.	3 209	49	-	-	3 258
	5272	за 2019г.	3 209	-	-	-	3 209
Трансформаторная подстанция ТВ 400-10(6)/0,4-У1 заводской номер 287	5263	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5273	за 2019г.	-	400	-	(400)	-
Аппарат высокого давления Karcher	5264	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5274	за 2019г.	-	32	-	(32)	-
Налог на добавленную стоимость	5265	за 2020г.	123 939	39 434	(124 061)	-	39 312
	5275	за 2019г.	50 919	73 020	-	-	123 939

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

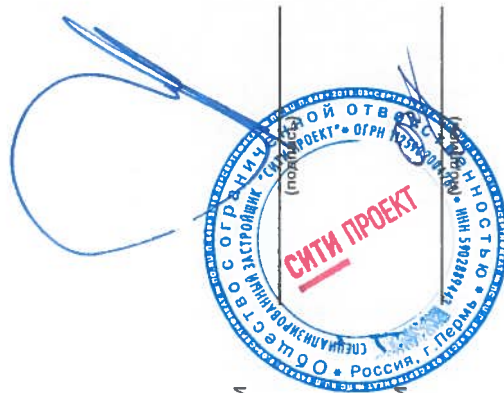
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	400	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)



12 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		
											первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-
	5311	за 2019г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-
в том числе:												
право аренды земельного участка	5302	за 2020г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-
	5312	за 2019г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-
	5310	за 2019г.	7 040	-	-	-	-	-	-	-	7 040	-

dd

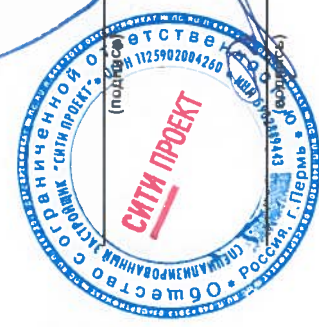
3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

12 февраля 2021 г.



Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

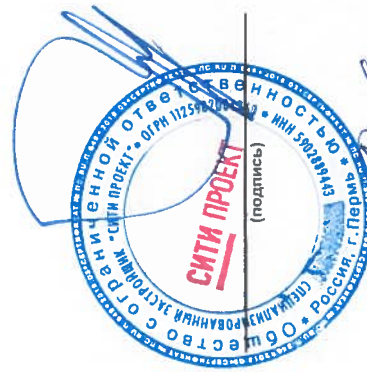
4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2020г.	160 341	-	40 145	(54 070)	-	X	-	146 416	-	
	5420	за 2019г.	200 062	-	37 696	(77 417)	-	X	-	160 341	-	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	227	-	80	(300)	-	-	-	7	-	
	5421	за 2019г.	78	-	421	(272)	-	-	-	227	-	
Готовая продукция	5402	за 2020г.	19 169	-	22 675	(35 756)	-	-	-	6 088	-	
	5422	за 2019г.	55 394	-	5 172	(41 397)	-	-	-	19 169	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	140 945	-	-	(624)	-	-	-	140 321	-	
	5423	за 2019г.	143 087	-	-	(2 142)	-	-	-	140 945	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	17 390	(17 390)	-	-	-	-	-	
	5424	за 2019г.	1 503	-	32 103	(33 606)	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"



Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															выбыло			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	91 620	(8)	379 313	42	(179 076)	(10)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	291 889	(25)
	5530	за 2019г.	99 383	(18)	706 084	661	(714 288)	(220)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	91 620	(8)
в том числе:	5511	за 2020г.	1 696	(8)	42 952	-	(43 977)	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	671	(25)
	5531	за 2019г.	124	(18)	52 020	-	(50 444)	(4)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	1 696	(8)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2020г.	42 207	-	36 123	-	(65 455)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 875	-
	5532	за 2019г.	61 336	-	158 034	-	(177 153)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	42 207	-
Авансы выданные	5513	за 2020г.	1 263	-	4 721	42	(4 801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 225	-
	5533	за 2019г.	2 135	-	14 986	128	(15 825)	(161)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 263	-
Прочая	5514	за 2020г.	2 364	-	17 053	-	(17 817)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 590	-
	5534	за 2019г.	958	-	4 607	-	(3 156)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 364	-
Расчеты с бюджетом	5515	за 2020г.	44 090	-	278 464	-	(47 026)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275 528	-
	5535	за 2019г.	34 830	-	476 437	533	(467 710)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44 090	-
Участия в долевом строительстве	5500	за 2020г.	91 620	(8)	379 313	42	(179 076)	(10)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	291 889	(25)
	5520	за 2019г.	99 383	(18)	706 084	661	(714 288)	(220)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	91 620	(8)
Итого																		

5.2. 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		1 223	1 223	8 045	8 045	10 919	10 919
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	8	8	-	-	18	18
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	1 208	1 208	7 192	7 192	10	10
прочая	5542	7	7	853	853	10 891	10 891
	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление				Изменения за период				Остаток на конец периода	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долговой в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	69 819	346 953	-	-	(25 000)	-	-	(362 641)	-	-	29 131
	5571	за 2019г.	501 881	383 108	1 805	-	-	-	-	(816 976)	-	-	69 819
в том числе:													
кредиты	5552	за 2020г.	-	322 352	-	-	-	-	-	(322 352)	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	30 020	5 710	-	-	(25 000)	-	-	-	-	-	10 730
	5573	за 2019г.	-	30 020	-	-	-	-	-	-	-	-	30 020
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
целевые средства участников долевого строительства	5555	за 2020г.	39 542	-	-	-	-	-	-	(39 542)	X	X	-
	5575	за 2019г.	501 881	352 832	1 805	-	-	-	-	(816 976)	X	X	39 542
проценты начисленные по кредитам	5556	за 2020г.	-	747	-	-	-	-	-	(747)	X	X	-
	5576	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
проценты начисленные по займам	5557	за 2020г.	257	1 185	-	-	-	-	-	-	X	X	1 442
	5577	за 2019г.	-	257	-	-	-	-	-	-	X	X	257
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5558	за 2020г.	-	16 959	-	-	-	-	-	-	X	X	16 959
	5578	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 137 347	955 170	11	(1 414 710)	-	-	-	(16 959)	-	-	660 859
	5580	за 2019г.	270 204	1 561 732	135	(694 684)	(40)	-	-	-	-	-	1 137 347
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	139 153	290 995	-	-	-	-	-	(16 959)	-	-	46 958
	5581	за 2019г.	193 444	569 266	-	-	(20)	-	-	-	-	-	139 153
авансы полученные	5562	за 2020г.	386	15 014	-	-	(15 000)	-	-	-	-	-	400
	5582	за 2019г.	3 464	35 328	-	-	(39 387)	(19)	-	-	-	-	386
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	1 957	7 079	11	(7 520)	-	-	-	-	-	-	1 527
	5583	за 2019г.	11 676	4 538	-	-	(14 257)	-	-	-	-	-	1 957
кредиты	5564	за 2020г.	-	322 352	-	-	-	-	-	-	-	-	322 352
	5584	за 2019г.	607	-	16	(623)	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	10 274	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	50 635	7 151	119	(10 393)	-	-	-	-	-	-	13 347
прочая	5566	за 2020г.	50 739	311 832	-	-	(7 487)	(1)	-	-	-	-	50 635
	5586	за 2019г.	945 216	945 216	-	-	981 520	-	-	-	X	X	275 528
целевые средства участников долевого строительства	5567	за 2020г.	-	747	-	-	-	-	-	-	X	X	945 216
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	747
проценты начисленные по кредитам	5568	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5588	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	1 207 166	1 302 123	11	(1 439 710)	(40)	X	X	X	X	X	669 990
	5570	за 2019г.	772 085	1 944 841	1 940	(694 684)	(40)	X	X	X	X	X	1 207 166

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	2 731	8 165	26 678
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	2 726	7 893	26 669
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	2	-
прочая задолженность	5593	5	270	9
	5594	-	-	-

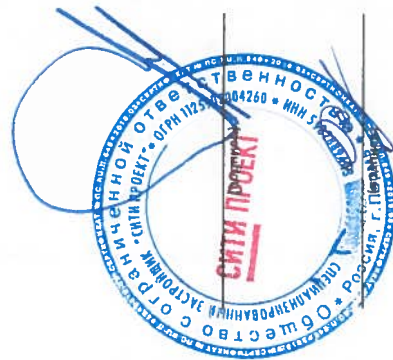
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2021 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	29 070	13 949
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	3 460	3 467
Прочие затраты	5650	100 609	12 611
Итого по элементам	5660	133 139	30 027
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	13 705	36 225
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	146 844	66 252

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

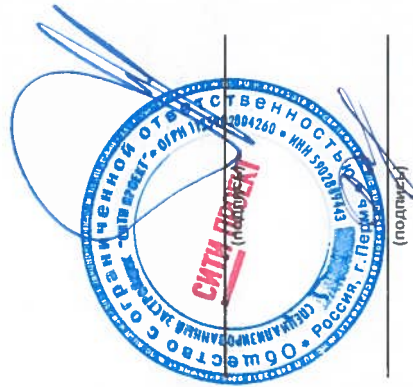
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2021 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	9 735	1 141	(9 668)	-	1 208
в том числе:						
резервы под предстоящие расходы по строительству	5701	9 735	1 141	(9 668)	-	1 208

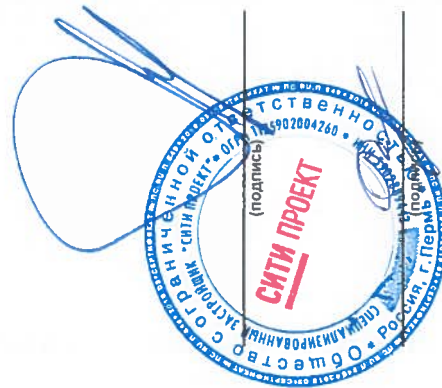
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)

12 февраля 2021 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	54 862	14 224	14 224
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:				
залог согласно статье 13 Закона N 214-ФЗ	5810	380 886	857 064	444 033
залог имущественных прав	5811	-	857 064	444 033
залог собственности	5812	367 185	-	-
	5813	13 701	-	-

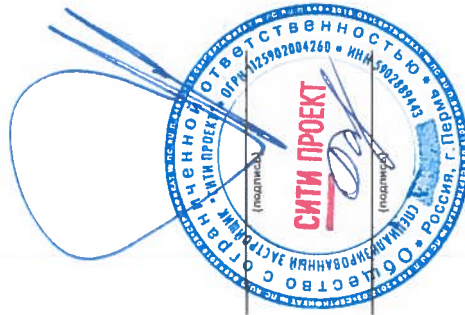
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

Главный бухгалтер
Управляющей организации
ООО "ПАН СИТИ ГРУПП"

12 февраля 2021 г.

Полуянов Андрей Николаевич
(расшифровка подписи)

Панова Ольга Леонидовна
(расшифровка подписи)



Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «СИТИ Проект» (далее по тексту Общество) за 2020 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведет бухгалтерская служба ООО «ПАН Сити Групп» на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа №ПР-399/ПР-1 от 12.07.2012г., как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером. Бухгалтерский учет Общества осуществляется с применением программы 1С: Предприятие 8.3.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 процентов.

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.

9. Общие сведения об организации

ООО СЗ «СИТИ Проект» зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району города Перми, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 59 №004360837 от 20.06. 2012 г. ОГРН 1125902004260, ИНН5902889443, КПП590201001.

Основными видами деятельности за отчетный период были:

- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- продажа объектов недвижимости;
- строительство многоквартирных домов.

Единоличным исполнительным органом является управляющая организация - ООО «ПАН Сити Групп» на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа №ПР-399/ПР-1 от 12.07.2012г.

У организации нет дочерних и зависимых обществ.

Общество является застройщиком следующих объектов:

- многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями ЖК «Атмосфера», расположенный по адресу: Пермский край, Свердловский район, ул. Краснополянская, 21 на основании разрешения на строительство №59RU90303000-796-2017 от 23 ноября 2017 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города на срок до 23 ноября 2020 года. Начало строительства – 1 квартал 2018 года, окончание строительства – 1 квартал 2020 года. В январе 2020 года получено разрешение на ввод данного объекта в эксплуатацию –

№59-RU90303000-796-2017 от 31.01.2020.

- многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями ЖК «Маяк», расположенный по адресу: Пермский край, Индустриальный район, ул. Стахановская, 1А на основании разрешений на строительство №59RU90303000-159-2018/1 от 18 июня 2018 года выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города на срок до 09 ноября 2018 года, №59RU90303000-159-2018/2 от 25.10.2018 выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города на срок до 25 июля 2020 года Начало строительства – 3 квартал 2018 года. В июле 2020 года получено разрешение на ввод данного объекта в эксплуатацию – №59-RU90303000-159-2018 от 23.07.2020.

- многоквартирный жилой дом со встроенными на первом этаже нежилыми помещениями ЖК «Салют 2» (жилой дом со встроенными нежилыми помещениями 9 этажей), расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, ул. Камская, 2/4 на основании разрешения на строительство №59-307-57-2019 от 21 июня 2019 года выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района на срок до 21 июля 2023 года. Начало строительства – 3 квартал 2019 года, окончание строительства – 3 квартал 2021 года.

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой, расположенный по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Баумана, 25д, на основании разрешения №59-RU90303000-26-2020 от 19.03.2020 выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города на срок до 19 марта 2024 года.

Для финансирования строительства ЖК «Атмосфера» и ЖК «Маяк» Общество привлекало средства физических и юридических лиц по договорам долевого участия, в соответствии федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

По объекту ЖК «Салют 2» привлечение средств дольщиков осуществляется с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке – ПАО СБЕРБАНК.

По объекту строительства, расположенному по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Баумана, 25д, не получено заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона 214-ФЗ.

Генеральный подрядчик - ООО «ЖБК-СТРОЙ» - договоры генерального подряда №190-СТР/17 от 07.12.2017, №143-СТР/18 от 09.07.2018, №257-СТР/19 от 28.11.2019.

10. Учетная политика по бухгалтерскому учету.

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

Выручка от оказания участникам долевого строительства (инвесторам) услуг застройщика является для организации доходом от обычных видов деятельности и признается по окончании строительства в целом на дату подписания разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию. В 2020 году внесены изменения в учетную политику организации в части отражения экономии Застройщика на счетах бухгалтерского учета. В настоящий момент экономия застройщика отражается по строке 2110 «Выручка» Отчета о прибылях и убытках.

Сдача имущества в аренду является основным видом деятельности Общества. Выручка от аренды определяется в момент предъявления арендных платежей арендатору. Выручка от продажи недвижимого имущества признается после перехода к покупателю права собственности на данный объект.

Затраты на возведение объектов капитальных вложений и расходы на содержание службы заказчика - застройщика (технического надзора) учитываются на счете 08.03 «Вложения во внеоборотные активы».

Расходы на содержание и предоставление в аренду объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности, отражаются на счете 20 «Основное производство». Затраты на содержание объектов для продажи учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» и отражаются в форме «Отчет о финансовых результатах» по строке «Коммерческие расходы».

Лимит стоимости имущества, учитываемого в составе основных средств, установлен в размере 40 тыс. руб. за единицу. Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Сроки полезного использования по группам основных средств составляют:

<u>Группа основных средств</u>	<u>Лет</u>
Здания	от 5 до 30
Машины и оборудование	от 5 до 7
Сооружения	от 5 до 15

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Основные средства стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу учитывались в составе материально-производственных запасов.

Списание материалов производится по средней себестоимости (взвешенная оценка), списание товаров, готовой продукции по себестоимости каждой единицы.

В бухгалтерском учете Обществом создается резерв по сомнительным долгам дебиторской задолженности. Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В организации, осуществляются облагаемые, и не облагаемые НДС операции. Согласно пункту 4 статьи 170 НК РФ ведется отдельный учет. Для этого товары (работы, услуги) распределяются на следующие группы:

- предназначенные для осуществления операций, облагаемых НДС - услуги застройщика при строительстве нежилых помещений, при условии, что данные помещения являются объектами производственного назначения.
- услуги застройщика при строительстве нежилых помещений, входящих в состав многоквартирных домов НДС не облагаются в соответствии с Определением Верховного Суда РФ от 21.09.2016 №302-КГ16-11410 по делу №А78-10467/2015.
- используемые для осуществления операций, не облагаемых НДС. Суммы «входящего» НДС по приобретенным товарам, работам, услугам, используемым при оказании услуг застройщика, к возмещению из бюджета не принимаются и подлежат включению в состав стоимости строящегося объекта.

В течение периода строительства, сумма НДС по расходам, отраженным на счете 08 «Капитальные вложения», аккумулируется на счете 19.08. В бухгалтерском балансе сумма, накопленного НДС отражается по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Порядок отражения в учете целевых средств на строительство:

Поступление денежных средств от дольщиков на стадии строительства объекта в регистрах бухгалтерского учета отражается следующим образом:

Дт 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» Кт 86 «Целевое финансирование»

- отражены средства дольщиков, подлежащих получению на основании государственной регистрации договора долевого участия;

Дт 50,51 Кт 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» - получены средства дольщиков.

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств с отсрочкой платежей, учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Денежные средства, перечисленные дольщиками на счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве являются средствами целевого финансирования, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль и отражаются на забалансовом счете 013 «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Депозиты со сроком погашения менее 365 дней учитываются в составе денежных средств и отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

При составлении отчета о движении денежных средств (далее - отчет о ДДС) Общество использует следующие подходы:

- поступления от продажи покупателям (заказчикам) продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг отражаются в отчете о ДДС без учета НДС;
- платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, связанные со строительством объектов долевого участия, отражаются в отчете о ДДС с учетом НДС;
- поступления от покупателей (заказчиков), а также платежи поставщикам (подрядчикам), осуществляемые в порядке предоплаты, отражаются в отчете о ДДС без учета НДС в составе прочих поступлений, выплат и перечислений соответственно;
- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей, вносимых в бюджетную систему РФ или возмещаемых из нее, показывается свернуто в составе прочих поступлений (выплат и перечислений) и определяется по формуле:

НДС, полученный от покупателей – НДС, уплаченный поставщикам-НДС, уплаченный в бюджет = НДС, возмещенный из бюджета.

Внесение изменений в учетную политику на 2021 год не предполагается.

Раскрытие информации:

11. Бухгалтерский баланс

По деятельности Застройщика:

Прочие внеоборотные активы:

В данной строке баланса отражены расходы по строительству многоквартирных жилых домов:

- ЖК «Салют 2» - 277 714 тыс. руб.

Расходы группируются по объектам, очередям строительства и статьям затрат.

Оборотные активы:

По строке «Запасы» отражена стоимость помещений, принадлежащих застройщику на праве собственности после ввода ЖК «Салют 1» в эксплуатацию – 2 756 тыс. руб. в том числе:

- квартира – 2 565 тыс. руб.;
- нежилое помещение – 191 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 года составила – 288 216 тыс. руб., - расчеты по авансам выданным – 11 904 тыс. руб., 89,3 % данной суммы приходится на авансы, выданные генподрядчику, в том числе:

- ЖК «Атмосфера – 1 141 тыс. руб., в том числе просроченная – 1 141 тыс. руб.;
- ЖК «Салют 2» – 10 696 тыс. руб.;
- ЖК «Салют 1» – 67 тыс. руб., в том числе просроченная – 67 тыс. руб.

- задолженность по договорам долевого участия ЖК «Салют 2» – 275 528 тыс. руб.:

- прочая задолженность – 784 тыс. руб. – возмещение расходов по электроэнергии ЖК «Салют 2».

Операции по списанию средств с банковских счетов застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Расчетные счета открыты в ПАО «Сбербанк». Остаток денежных средств на 31.12.2020 по расчетным счетам Застройщика составляет – 4 429 тыс. руб., в том числе:

- ЖК «Маяк» – 82 тыс. руб.;
- ЖК «Салют 2» – 4 347 тыс. руб.

Остаток денежных средств на отзывных покрытых аккредитивах на 31.12.2020, открытых для строительства ЖК «Салют 2» составляет: 144 453 тыс. руб. Срок действия аккредитивов до 30.09.2021.

Долгосрочные обязательства:

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2020 составили 5 931 тыс. руб., - являются целевыми, предоставлены для финансирования расходов застройщика по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, ул. Камская 2/4», в том числе:

- заем, полученный от ООО «ПФП-ГРУППА» – 5 000 тыс. руб.
- срок погашения не позднее – 31.12.2022;
- ставка – 9,5% годовых, сумма начисленных процентов за 2020 год составляет – 767 тыс. руб., на 31.12.2020 – 931 тыс. руб. задолженность не погашена.

Краткосрочные обязательства:

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2020 составили 323 099 тыс. руб., - являются целевыми, предоставлены для финансирования расходов застройщика по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с/п, д. Кондратово, ул. Камская 2/4», в том числе:

- кредит ПАО Сбербанк – 322 352 тыс. руб.
- срок погашения не позднее – 27.12.2021;
- процентная ставка по кредиту определяется как, средневзвешенная процентная ставка, размер которой определяется на основании расчета по всей сумме ссудной задолженности и совокупности условий, определенных кредитным договором, сумма начисленных процентов за 2020 год составляет – 747 тыс. руб., на 31.12.2020 задолженность – 747 тыс. руб. не погашена.

В составе кредиторской задолженности по строительству ЖК «Салют 2» – 23 218 тыс. руб. отражены следующие обязательства:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками – 19 921 тыс. руб.,
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 3 297 тыс. руб., рассрочка по оплате комиссий при открытии аккредитивов в ПАО Сбербанк.

По строке «Оценочные обязательства» отражен резерв – 1 208 тыс. руб., созданный по сумме расходов по осуществлению технического присоединения к сетям электроснабжения ОАО «МРСК УРАЛА», фактически подключение произведено, не получены документы, оформленные должным образом подтверждающие выполнение работ.

- ЖК «Салют 1» – 67 тыс. руб.;
- ЖК «Атмосфера» – 1 141 тыс. руб.

В строке «Прочие обязательства» - 275 528 тыс. руб. - обязательства по заключенным договорам участия в долевом строительстве ЖК «Салют 2».

Обязательства полученные и выданные

Денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражаются на счете 013 «Средства дольщиков на счетах эскроу». Учет осуществляется в разрезе объекта строительства, ФИО участника долевого строительства, № и даты договора ДДУ. Сумма на счетах эскроу, в уполномоченном банке, по строительству ЖК «Салют 2» составила на 31.12.2020 г. 261 191 тыс. руб.

Поручительства по обеспечению гарантийных обязательств Генерального подрядчика в отношении построенных и введенных в эксплуатацию объектов отражены на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в сумме равной 5% от стоимости строительно-монтажных работ по договорам генерального подряда.

- ЖК «Салют 1» – 14 224 тыс. руб.;
- ЖК «Атмосфера» – 28 424 тыс. руб.;
- ЖК «Маяк» – 11 201 тыс. руб.

Обеспечение исполнения обязательств по кредиту ПАО Сбербанк по строительству объекта ЖК «Салют 2» отражается на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в сумме 380 886 тыс. руб., в том числе залог имущественных прав – 367 185 тыс. руб.

По прочим видам деятельности:

Внеоборотные активы:

Доходные вложения в материальные ценности – 83 762 тыс. руб. – это объекты недвижимости, переданные в аренду.

Сумма прочих внеоборотных активов – 120 424 тыс. руб., в данной строке баланса отражены капитальные вложения по проектам, по которым нет разрешения на строительство и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона 214-ФЗ – 120 423 тыс. руб.;

право использования программ для ЭВМ «Контур.ОФД» – 1 тыс. руб.

Оборотные активы:

По строке «Запасы» отражена стоимость:

- недвижимости для продажи – 21 990 тыс. руб.;
- земельные участки для продажи – 121 663 тыс. руб.

В строке «Прочие оборотные активы» отражены расходы за право использования программ, доменных имен и пр. – 14 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2020 года составила – 3 648 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с покупателями и заказчиками – 646 тыс. руб.;
- расчеты по авансам выданным – 971 тыс. руб.;
- переплата по налогам – 1 590 тыс. руб.;
- прочая задолженность – 441 тыс. руб.

Денежные средства и денежные эквиваленты – 12 789 тыс. руб.

Капитал и резервы:

По состоянию на 31.12.2020 общая сумма уставного капитала – 106 530 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль составляет – 292 631 тыс. руб. Решение о распределении прибыли, полученной на 31.12.2020, на момент подписания отчетности не принималось.

Долгосрочные обязательства:

По строке «Заемные средства» – 6 241 тыс. руб. отражен заем, полученный от ООО «ПФП-ГРУППА». Заем является целевым и предоставлен для финансирования расходов застройщика по проекту строительства жилого комплекса по адресу г. Пермь, ул. КИМ 45. - срок погашения не позднее – 31.12.2022;

- ставка – 9,5% годовых, сумма начисленных процентов за 2020 год составляет – 418 тыс. руб., на 31.12.2020 – 511 тыс. руб. задолженность не погашена.

По строке кредиторская задолженность – 16 959 тыс. руб. отражена задолженность по договорам купли-продажи со сроком погашения до 30.09.2022.

Краткосрочные обязательства:

Кредиторская задолженность на 31.12.2020 – 39 014 тыс. руб. состоит из задолженности:

- поставщикам и подрядчикам – 27 037 тыс. руб.;
- по налогам – 1 527 тыс. руб., в т.ч., НДС – 640 тыс. руб., земельный налог – 8 тыс. руб., налог на имущество – 879 тыс. руб.;
- прочая задолженность – 10 050 тыс. руб., в том числе задолженность по договорам купли-продажи векселей – 10 045 тыс. руб. – дата платежа, в срок до 31.12.2021г.;
- авансы полученные – 400 тыс. руб.

Обязательства полученные и выданные

Исполнение обязательств по оплате договоров купли-продажи недвижимости обеспечено залогом в 1 013 тыс. руб. и отражается на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

12. Отчет о финансовых результатах

По итогам 2020 года получена прибыль от продаж – 82 141 тыс. руб., это прибыль от реализации девелоперских проектов ЖК «Атмосфера» и «ЖК Маяк».

В строке «Проценты к получению» отражены суммы начисленных процентов на остатки денежных средств на расчетных счетах – 2 017 тыс. руб.;

Информация по прочим видам доходов и расходов:

Строка 2340 Отчета о прибылях и убытках

Прочие доходы	Сумма, тыс. руб.
Штрафы, пени и неустойки по договорам ДДУ	42
Списание кредиторской задолженности, восстановлены резервы	4
Итого:	46

Строка 2350 Отчета о прибылях и убытках

Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Целевые, членские взносы в НП «Глушата»	584
Коммунальные услуги по МКД до момента передачи квартир дольщикам	1 209
Расходы на услуги банков	98
Оценочные, экспертные работы	50
Резерв по сомнительным долгам	19
Прочие	210
Итого:	2 170

13. Расшифровка прочих поступлений и платежей отчета о движении денежных средств

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены суммы следующих поступлений:

- проценты, начисленные на остатки денежных средств на расчетных счетах – 2 017 тыс. руб.;
- возврат излишне уплаченных денежных средств из Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства – 263 тыс. руб.;
- прочие поступления – 96 тыс. руб.

Строка 4129 «Прочие платежи» состоит из следующих платежей:

- оплата по соглашениям об уступке прав и обязанностей – 261 тыс. руб.;
- взносы в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства – 150 тыс. руб.;
- оплата налогов – 3 408 тыс. руб.;
- оплата госпошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним – 456 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО СЗ «СИТИ Проект» за 2020 год

Аудиторское заключение
ООО «Аспект Аудит»

41

- оплата РКО и комиссии банков – 1 990 тыс. руб.;
- оплата членских и целевых взносов в НП СЗУ Глушата – 584 тыс. руб.;
- выплаты участникам долевого строительства по судебным решениям – 298 тыс. руб.;
- разница между суммами НДС, полученными из бюджета и от покупателей, заказчиков в составе поступлений и суммами налога, уплаченными в бюджет и контрагентам в составе платежей, за исключением сумм НДС, связанных с долевым строительством – 41 тыс. руб.
- прочие платежи – 52 тыс. руб.

14. Учет расчетов по налогу на прибыль организаций

Условный расход по налогу на прибыль за 2020 год составил – 16 406 тыс. руб. Постоянные разницы и временные разницы, их величины представлены в таблице:

Учет расчетов по налогу на прибыль

Показатель			Расчет налога на прибыль, ставка 20%
Прибыль (убыток) до налогообложения	БУ	82 031	16 406
Постоянное налоговое обязательство (актив), в т.ч:	ПР	2 033	407
Страхование гражданской ответственности		57	11
НДС не принимаемый для целей налогообложения		32	6
Целевые, вступительные и членские взносы в некоммерческое партнерство		584	117
Коммунальные услуги по МЖД		1 209	242
Прочие не принимаемые для НУ		151	30
Отложенные налоговые активы, в т.ч.:	ВР	-12	-2 432
Сумма убытка от реализации амортизируемого имущества, относящаяся к расходам текущего отчетного налогового периода		-78	-16
Резервы под предстоящие расходы по строительству		-8 527	-1 705
Амортизация по доходным вложениям		1	0
Убыток 2019		-3 555	-711
Налог на прибыль		71 905	14 381

15. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности

Событий после отчетной даты и условных фактов хозяйственной деятельности, как факта хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на

финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, за отчетный период нет.

16. Риски

Правовой риск:

Законодательство, регулирующее вопросы долевого строительства, в 2020 году достаточно регламентировано, деятельность компаний, ведущих строительство с использованием договоров долевого участия в строительстве, контролируется, как со стороны государственных органов (Минстрой РФ, Прокуратура РФ), а также, уполномоченных банков, осуществляющих привлечение денежных средств дольщиков на счета-эскроу, что так же обеспечивает высокую надежность сохранности средств участников долевого строительства.

Рыночный риск: Общее состояние экономики, связанное с распространением коронавирусной инфекции COVID-19, оказывает значительное влияние на спрос и цены в коммерческом и жилищном строительстве. В строительной отрасли сохраняется высокая конкуренция, однако проводимая государственная политика в части стимулирования ипотечного кредитования и обеспечения низких кредитных ставок, обеспечила в 2020 году высокий спрос на строящиеся и готовые жилые объекты. В свою очередь, именно данные факторы, способствовали высокому потребительскому спросу и в случае, изменения кредитно-финансовой политики регулятора (Центрального банка РФ) в части ипотечного кредитования населения в последующем периоде, возможно изменение конъюнктуры рынка и снижение спроса на готовое и строящееся жилье. В связи с чем, текущие оценки деятельности не являются гарантией того, что с наступлением будущих событий, которые, по сути, являются неопределенными, данные оценки деятельности и финансовой стабильности не претерпят изменений.

Риск ликвидности: Риск ликвидности – это риск того, что у Общества возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, на сколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок.

Практика управления риском ликвидности предполагает поддержание достаточного количества денежных средств, а также финансирования посредством обеспечения доступных кредитных ресурсов в необходимом объеме.

Расчет показателей ликвидности приведен в таблице «Основные финансово-экономические показатели» дополнительной информации сопутствующей бухгалтерской отчетности Общества за 2020 год.

Показатели финансовой устойчивости и ликвидности находятся в пределах допустимых значений, и указывают на стабильное финансово-экономическое положение Общества.

17. Информация о связанных сторонах

Информация об операциях со связанными сторонами содержится в Приложении №1 к пояснениям за 2020 год.

Лицом, осуществляющим контроль, являющимся конечным бенефициаром – владельцем Общества, операции с которым в 2020 году не проводились, является Кузьев Андрей Равелевич ИНН 590601388519. Доля косвенного участия в Обществе составляет 100 %.

18. Допущение непрерывности деятельности

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила о начале пандемии.

Отрасль, в которой Общество ведёт деятельность не была признана пострадавшей на законодательном уровне, поэтому компания не получала государственной поддержки.

Во время ограничительных мер, введено в эксплуатацию два многоквартирных дома, переноса сроков ввода в эксплуатацию не было.

Поскольку основные заказчики, а также, персонал Общества, продолжают вести деятельность, хоть и с ограничениями, связанными с вирусом COVID-19, руководство Компании считает, что стабильная непрерывность деятельности Общества обеспечена. Предпосылок для ограничения производства, связанного с эпидемиологической ситуацией, нет. Все мероприятия по борьбе с коронавирусом отработаны в 2020 году и продолжают реализовываться в стандартном режиме в 2021 году.

Общество подтверждает, что выявленные события, за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год.

Общество будет продолжать и расширять свою деятельность, в частности в области жилищного строительства, в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно,

Операции со связанными сторонами за 2020 год

Перечень контрагентов (связанных лиц)	Характер отношений в соответствии с п. 6 ПБУ 1/2008	Виды операций	Объем операций каждого вида		Стоимостные показатели по не завершённым на конец отчетного периода операциям, (+) дебиторская задолженность, (-) кредиторская задолженность	Условия	сроки	форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности по которой срок исковой давности истек, других сомнительных долгов, исчисленных в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	
			тыс.руб.	% к итогу						всего	в т.ч. за счет резерва по сомнительным долгам
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ООО "ПАН Сити Групп"	Единоличный исполнительный орган	исполнение полномочий единоличного исполнительного органа	26 962	71,37	-4 647	договорная	в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта	безналичная	---	---	---
		<i>в том числе прообразована</i>			-2 723	---	---	---	---	---	---
		услуги технического заказчика	3 464	9,17	-40	договорная	после подписания акта и отчета	безналичная	---	---	---
		договор займа	4 767,00	12,62	-5 931	договорная	в срок до 31.12.2022	безналичная	---	---	---
		договор займа	2 128,00	5,63	-6 241	договорная	в срок до 31.12.2022	безналичная	---	---	---
		предоставление залога	210,00	0,56	-165	договорная	в срок до 31.12.2020	безналичная	---	---	---
		купля-продажа недвижимости	0	0,00	-26 450	договорная	в срок до 31.03.2021	безналичная	---	---	---
		купля-продажа векселей	0	0,00	-10 045	договорная	в срок до 31.12.2021	безналичная	---	---	---
		РКО, комиссии	36	0,10	0	договорная	по факту оказания услуги	безналичная	---	---	---
		начисленные % на остаток на р/счете	126	0,33	0	договорная	ежемесячно	безналичная	---	---	---
		страхование	84	0,22	-16 969	договорная	ежемесячно, по условиям договора	безналичная	---	---	---
		купля-продажа земельных участков, участия прав	0	0,00	-16 969	договорная	30.09.2022	законом способом	---	---	---
ИТОГО:			37 772	100,00	-77 877	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор
 Управляющей организации ООО «ПАН Сити Групп»
 Главный бухгалтер
 Управляющей организации ООО «ПАН Сити Групп»
 12 февраля 2021 г.



А.И. Полуянов
 О.Л. Панова

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ,
СОПУТСТВУЮЩАЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО СЗ «СИТИ Проект» ЗА 2020 ГОД (БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ АУДИТА).**

ООО СЗ «СИТИ Проект» представляет дополнительную информацию, сопутствующую бухгалтерской отчетности, так как считает ее полезной для заинтересованных пользователей при принятии экономических решений. Данная информация не является частью бухгалтерской отчетности.

Показатели финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденные приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ №278/пр от 15.05.2019:

Коэффициент	Назначение	Формула для расчета	Рекомендуемое значение	На 31.12.2020
Норматив обеспеченности обязательств (Н1) ¹	Показывает, достаточно ли у предприятия средств, чтобы покрыть обязательства перед участниками долевого строительства	$H1 = \text{стр.1600} / (\text{стр.1450} + \text{стр.1550})$ (показатели строк 1450 и 1550 берут только в части обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве)	Не менее 1	3,96
Норматив целевого использования средств (Н2) ¹	Показывает использование денежных средств по целевому назначению	$H2 = \text{стр.1100} + \text{стр.1230} + \text{стр.1240} - \text{стр.11901} - \text{стр.11902} - \text{стр.11903} - \text{стр.12305} / (\text{стр.1400} + \text{стр.1500} - \text{стр.15503} + \text{стр.1300})$	Не более 1	0,28
Норматив безубыточности (Н3) ¹	Показывает факт отсутствия убытков у застройщика	количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.	Не менее 1	2

Основные финансово-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Назначение	Рекомендуемые нормативы	Формула	2020	
					на начало периода	на конец периода
1. Коэффициенты ликвидности (платежеспособности)						
1.1	Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия)	Отражает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт только оборотных активов.	2,0 и выше	$(\text{стр.1200 } \Phi 1 + \text{стр.1170 } \Phi 1) / (\text{стр.1500 } \Phi 1 - \text{стр.1530 } \Phi 1 - \text{стр.1540 } \Phi 1)$	0,37	0,92

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО СЗ «СИТИ Проект» за 2020 год

2. Коэффициенты деловой активности						
2.1	Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	Характеризует число оборотов дебиторской задолженности в течение анализируемого периода	Чем больше коэффициент тем, выше скорость оборота денежных средств	стр.2110 Ф2/ (стр.1230нп Ф1 + стр.1230кп Ф2)*0,5	0,52	1,19
2.2	Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	Характеризует число оборотов кредиторской задолженности в течение анализируемого периода	Тенденция к снижению выражается в количестве оборотов	стр.2110 Ф2/ (стр.1520нп Ф1 + стр.1520кп Ф1)*0,5	0,22	1,80
3. Показатели финансовой устойчивости						
3.1	Коэффициент автономии (независимости)	Показывает степень независимости предприятия от кредиторов	0,4 (+/- 0,01)	стр.1300 Ф1/ стр.1600 Ф1	0,22	0,37
3.2	Коэффициент автономии (независимости) с учетом долгосрочных обязательств	Характеризует зависимость от внешних источников финансирования (т.е. какую долю во всей структуре капитала занимают заемные средства	0,5 (+/- 0,01)	(стр. 1400 Ф1 + стр. 1500 Ф1 - стр. 1530 Ф1 - стр. 1540 Ф1) / стр. 1700 Ф1	0,78	0,63

Аудитором Общества на 2020 год, утвержденного Протоколом очередного общего собрания участников № 05 от 29.04.2020 г. является ООО «Аспект Аудит».

Генеральный директор
Управляющей организации ООО «ПАН Сити Групп»
м.п.



А.Н. Полуянов

Главный бухгалтер
Управляющей организации ООО «ПАН Сити Групп»

О.Л. Панова

«12» февраля 2021 года



Аудиторское заключение
ООО СЗ «СИТИ Проект»
за 2020 год

Пронумеровано и прошнуровано
48 (Сорок восемь) листов

Директор
ООО «Аудиторское заключение»
Зыкова
Е.В. Зыкова

М.п.

