

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
по бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Комплексное развитие
территорий, реновации, освоение-Пермь»
(АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»)
за 2020 год

Сведения об Аудируемом лице

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь»

Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»

Основной государственный регистрационный номер: 1055900309497

Место нахождения: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь

Адрес места нахождения: 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, дом 61, этаж первый, вход отдельный

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АКЦИОНЕРАМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, РЕНОВАЦИИ, ОСВОЕНИЕ-ПЕРМЬ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь» (1055900309497, 614016, Пермский край, город Пермь, ул. Куйбышева, дом 61, этаж первый, вход отдельный), 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 и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 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.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь» 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, отвечающие 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 Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь» 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 необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны

привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, 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.

Директор
ООО «Аналитика»



В.В. Андреева

Квалификационный аттестат аудитора № 03-001084 (в порядке обмена аттестата № А032298 от 16.12.2010), решение СРО PCA от 25.01.2018 № 323.

Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов «Содружество» 24.01.2020 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 22006017371

Руководитель задания по аудиту
Ведущий аудитор

Handwritten signature of E.V. Rykova.

Е.В. Рютова

Квалификационный аттестат аудитора № К017822 (Общий аудит), приказ Минфина РФ от 28.06.2001 № 94

Включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 20.12.2016 за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 21606076337

Аудиторская организация:

ООО «Аналитика», ОГРН 1177746297827, г.Москва ул.Нагатинская д.1 оф. 804
Член СРО аудиторов Ассоциации «Содружество», номер в Реестре 11706065267.

29 марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2020
		77036712		
		5902197019		
		71.12.2		
		12267	34	
		384		

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) 614016, Пермский край, г.Пермь, ул. Куйбышева, этаж первый, вход отдельный

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аналитика"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

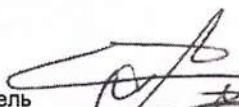
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	964	1 123	1 095
5200	в том числе: основные средства в эксплуатации	11501	738	1 123	1 095
5240	объекты основных средств до ввода в эксплуатацию	11502	226	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	125 750	257 550	720 045
	Отложенные налоговые активы	1180	697	468	364
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	127 411	259 141	721 504
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	368 962	2 200 268	1 077 482
	в том числе: незавершенное строительство ЖК "Гулливер": общепроектные работы, Свердловский район, ул.Революции, 56	12101	-	399 520	272 714
	незавершенное строительство ЖК "Гулливер": 5 п/к, Свердловский район, ул.Революции, 52б	12102	-	-	509 757
	незавершенное строительство ЖК "Гулливер": 6 п/к, Свердловский район, ул.Революции, 52	12103	-	293 921	62 929
	незавершенное строительство ЖК "Гулливер": 7 п/к, Свердловский район, ул.Революции, 48в	12104	-	835 875	142 253
	незавершенное строительство ЖК "Гулливер": 8 п/к, Свердловский район, ул.Революции, 52в	12105	-	645 676	73 677
5401	материалы	12106	219	-	-

ООО
"Аналитика"

5402	товары и готовая продукция	12107	-	8 781	16 152
5407	проект территории м/р ДЮЖ в г.Перми	12108	26 449	16 495	-
5405	проект кварталов 754, 756А в Перми: общепроектные работы	12109	338 852	-	-
5405	проект кварталов 754, 756А в Перми: 1 оч-дь строительства	12110	1 113	-	-
5405	проект кварталов 754, 756А в Перми: 2 оч-дь строительства	12111	2 165	-	-
5405	проект кварталов 754, 756А в Перми: 3 оч-дь строительства, поз.3.1	12112	43	-	-
5405	проект кварталов 754, 756А в Перми: 3 оч-дь строительства, поз.3.2	12113	121	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	306	413 324	176 688
5500	Дебиторская задолженность	1230	1 586 760	332 744	372 943
	в том числе:				
5512	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 903	21 183	98 429
5511	расчеты с прочими покупателями и заказчиками по прочим операциям	12302	17 671	20 633	19 023
5514	расчеты по налогам и сборам	12303	330	367	402
5513	прочая дебиторская задолженность	12304	178 269	145 620	61 135
5515	расчеты с участниками в долевом строительстве 4 п/к, Блок 6, Свердловский район, ул.Революции, 54	12305	-	837	193 954
5516	расчеты с участниками в долевом строительстве 5 п/к, Блок 5, Свердловский район, ул.Революции, 52б	12306	707	144 104	-
5517	расчеты с участниками в долевом строительстве 8 п/к, Блок 4, Свердловский район, ул.Революции, 52в	12307	49 866	-	-
5518	расчеты с участниками в долевом строительстве 7 п/к, Блок 3, Свердловский район, ул.Революции, 48в	12308	752 397	-	-
5519	расчеты с участниками в долевом строительстве 6 п/к, Блок 9, Свердловский район, ул.Революции, 52	12309	255 617	-	-
5520	предоставленные беспроцентные займы	12310	330 000	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 019 840	769 040	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 197 706	1 215 049	1 317 532
	Прочие оборотные активы	1260	23	22	570
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12601	23	22	570
	Итого по разделу II	1200	4 173 597	4 930 447	2 945 215
	БАЛАНС	1600	4 301 008	5 189 588	3 666 719

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	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	272 000	272 000	272 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 662 176	1 079 908	695 024
3600	Итого по разделу III	1300	2 334 176	1 751 908	1 367 024
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	50 734	-	-
	в том числе:				
	основной долг	14101	50 461	-	-
	начисленные проценты	14102	273	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	2	6
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	1 438 329	1 859 650
	в том числе:				
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 5 п/к, Блок 5	14501	-	-	391 187
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 5 п/к, Блок 5	14502	-	-	936 144
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 8 п/к, Блок 4	14503	-	-	136 608
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 8 п/к, Блок 4	14504	-	-	321 937
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 7 п/к, Блок 3	14505	-	223 972	14 755
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 7 п/к, Блок 3	14506	-	909 639	59 019
	прочая кредиторская задолженность	14507	-	304 718	-
	Итого по разделу IV	1400	50 734	1 438 331	1 859 656
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	677 438	255 822	179 207
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	151 186	29 104	20 758
	расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	расчеты по налогам и сборам	15203	134 152	84 362	43 651
	прочая кредиторская задолженность	15204	392 100	142 356	114 798
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 389	2 241	1 714
5560	Прочие обязательства	1550	1 235 271	1 741 286	259 118
	в том числе:				
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 4 п/к, Блок 6	15501	-	-	74 864
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 4 п/к, Блок 6	15502	-	-	184 254
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 5 п/к, Блок 5	15503	-	57 500	-
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 5 п/к, Блок 5	15504	550	141 869	-
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 8 п/к, Блок 4	15505	7 090	306 271	-

обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 8 п/к, Блок 4	15506	19 445	731 220	-
обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 6 п/к, Блок 9	15507	101 545	139 925	-
обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 6 п/к, Блок 9	15508	263 256	364 501	-
обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 7 п/к, Блок 3	15509	161 148	-	-
обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 7 п/к, Блок 3	15510	682 237	-	-
Итого по разделу V	1500	1 916 098	1 999 349	440 039
БАЛАНС	1700	4 301 008	5 189 588	3 666 719


 Руководитель _____ **Маховиков Анатолий Юрьевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

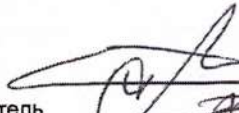
по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2020
77036712		
5902197019		
71.12.2		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	1 047 717	596 154
5600	Себестоимость продаж	2120	(204 877)	(17 648)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	842 840	578 506
5600	Коммерческие расходы	2210	(68 795)	(62 580)
5600	Управленческие расходы	2220	(79 194)	(85 940)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	694 851	429 986
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	80 089	120 430
	Проценты к уплате	2330	(273)	-
	Прочие доходы	2340	2 384	4 909
	Прочие расходы	2350	(48 858)	(72 643)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	728 193	482 682
	Налог на прибыль	2410	(145 925)	(97 798)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(146 155)	(97 906)
	отложенный налог на прибыль	2412	230	108
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	582 268	384 884

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	582 268	384 884
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
77036712		
5902197019		
71.12.2		
12267	34	
384		

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКФС / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Акционерное общество "Специализированный застройщик
"Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика _____
Организационно-правовая форма / форма собственности Организация-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / иносранныя собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	400 000	-	272 000	-	695 024	1 367 024
Увеличение капитала - всего: За 2019 г.	3210	-	-	-	-	384 884	384 884
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	384 884	384 884
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	400 000	-	272 000	-	1 079 908	1 751 908
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	582 268	582 268
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	582 268	582 268
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	400 000	-	272 000	-	1 662 176	2 334 176

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

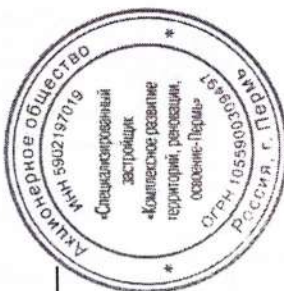
14

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	2 334 176	1 751 908	1 367 024

Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



15

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

Организация Акционерное общество "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / иностранная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

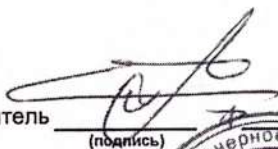
Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2020
77036712		
5902197019		
71.12.2		
12267		34
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 305 725	2 614 462
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	679 300	647 586
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 986	3 600
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
на целевое финансирование строительства	4114	1 576 798	1 885 966
проценты за размещение денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях	4115	43 641	77 151
прочие поступления	4119	-	159
Платежи - всего	4120	(1 924 529)	(2 668 346)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 194 529)	(2 450 126)
в связи с оплатой труда работников	4122	(51 294)	(49 980)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(92 007)	(62 004)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(191 916)	-106236001
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	381 196	(53 884)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	100 401
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	401
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	100 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(449 000)	(149 000)
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	(449 000)	(149 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(449 000)	(48 599)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	50 461	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	50 461	-
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	-	-
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	50 461	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(17 343)	(102 483)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 215 049	1 317 532
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 197 706	1 215 049
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


Маховиков Анатолий
Юрьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
		5120	5121	
Всего		-	-	-
в том числе:		-	-	-

18

ООО
"Аналитика"

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	

Руководитель _____ (подпись) **Маховиков Анатолий Юрьевич**

29 марта 2021 г.

Юрьевич

Маховиков Анатолий Юрьевич

(подпись)

Акционерное общество

ИНН 5802197019

«Специализированный

«Комплексное развитие

территорий, реконструкция, охранение-Перль»

ОГРН 1955590000000

Россия, г. Пермь

ООО
"Аналитика"

20

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			Выбыло объектов			Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	3 161	(2 038)	96	(475)	(282)	(288)	-	2 782	(2 044)	
	5210	за 2019г.	2 686	(1 591)	475	-	-	(447)	-	3 161	(2 038)	
в том числе: Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2020г.	475	(128)	-	(475)	(282)	(154)	-	-	-	
	5211	за 2019г.	-	-	475	-	-	(128)	-	475	(128)	
Офисное оборудование	5202	за 2020г.	2 686	(1 910)	96	-	-	(10)	-	2 782	(2 044)	
	5212	за 2019г.	2 686	(1 591)	-	-	-	(319)	-	2 686	(1 910)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5213	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

21

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	-	321	-	(95)	226
	5250	за 2019г.	-	475	-	(475)	-
в том числе:							
Рамка дезинфицирующая ЦНД-04	5241	за 2020г.	-	226	-	-	226
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Apple MacBook Pro 13" TBarr/ID 1.4GHz QC i5/8GB/256GB/Iris Plus 645/Silver	5242	за 2020г.	-	95	-	95	-
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Макет ЖД Headliner в масштабе 1:90 с детализацией фасадов	5243	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2019г.	-	475	-	475	-


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:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

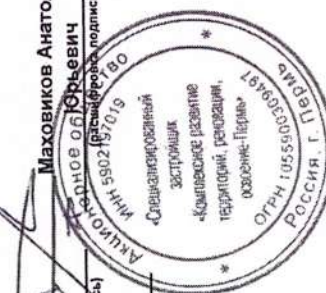
22

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	42 479	487 776	613 995
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	1 692	506	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель (подпись)  **Маховиков Анатолий Александрович Юрьевич**
 ИНН 5002197019 (расшифровка подписи)

29 марта 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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	257 550	-	26 000	(157 800)	-	-	-	125 750	-
	5311	за 2019г.	720 045	-	257 550	(720 045)	-	-	-	257 550	-
в том числе:											
доля в уставном капитале	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	5	-	-	(5)	-	-	-	-	-
право требования долга	5303	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2019г.	50	-	-	(50)	-	-	-	-	-
займы выданные	5304	за 2020г.	257 550	-	26 000	(157 800)	-	-	-	125 750	-
	5314	за 2019г.	719 990	-	257 550	(719 990)	-	-	-	257 550	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	769 040	-	250 800	-	-	-	-	1 019 840	-
	5315	за 2019г.	-	-	869 040	(100 000)	-	-	-	769 040	-
в том числе:											
займы выданные	5306	за 2020г.	768 990	-	250 850	-	-	-	-	1 019 840	-
	5316	за 2019г.	-	-	868 990	(100 000)	-	-	-	768 990	-
право требования долга	5307	за 2020г.	50	-	-	-	-	-	-	50	-
	5317	за 2019г.	-	-	50	-	-	-	-	50	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	1 026 590	-	276 800	(157 800)	-	-	-	1 145 590	-
	5310	за 2019г.	720 045	-	1 126 590	(820 045)	-	-	-	1 026 590	-

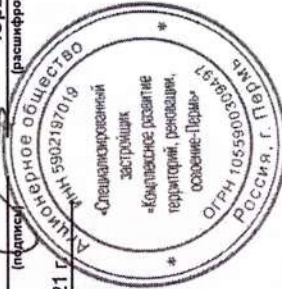
24

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				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

Руководитель _____
 (подпись) **Маховиков Анатолий Юрьевич**
 (расшифровка подписи)

29 марта 2021 г.



95

ООО
 "Аналитика"

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.	2 200 268	-	3 192 575	(5 023 881)	-	-	-	368 962	-
	5420	за 2019г.	1 077 482	-	2 162 949	(1 040 163)	-	-	X	2 200 268	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	3 134	(2 915)	-	-	-	219	-
	5421	за 2019г.	-	-	2 701	(2 701)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	7 789	-	141 487	(149 276)	-	-	-	-	-
	5422	за 2019г.	15 160	-	-	(7 371)	-	-	-	7 789	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	992	-	-	(992)	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	992	-	-	-	-	-	-	992	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	2 174 992	-	2 969 669	(4 802 367)	-	-	-	342 294	-
	5425	за 2019г.	1 061 330	-	2 081 173	(967 511)	-	-	-	2 174 992	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	68 795	(68 795)	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	62 580	(62 580)	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	16 495	-	9 954	-	-	-	-	26 449	-
	5427	за 2019г.	-	-	16 495	-	-	-	-	16 495	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

206

4.2. Запасы в залоге

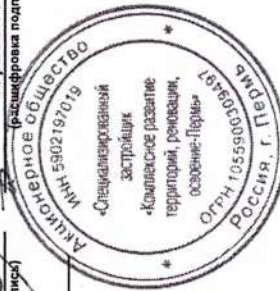
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -

Руководитель **Маховиков Анатолий**

Юрьевич

(подпись) (цифровая подпись)

29 марта 2021 г.



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	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	1 438 329	50 734	-	(610 695)	-	(827 634)	-	-	50 734
	5571	за 2019г.	1 859 650	304 718	-	(267 494)	-	(458 545)	-	-	1 438 329
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	-	50 734	-	-	-	-	-	-	50 734
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2020г.	1 438 329	-	-	(610 695)	-	(827 634)	-	-	-
	5574	за 2019г.	1 859 650	304 718	-	(267 494)	-	(458 545)	-	X	1 438 329
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	1 997 108	3 540 279	-	(4 452 285)	-	827 634	-	27	1 912 709
	5580	за 2019г.	438 325	4 432 370	-	(3 332 618)	-	458 545	-	486	1 997 108
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	29 104	559 945	-	(437 863)	-	-	-	-	151 186
	5581	за 2019г.	20 758	244 381	-	(236 035)	-	-	-	-	29 104
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	1 706	-	(1 706)	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	1 473	-	(1 473)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	84 362	162 333	-	(112 543)	-	-	-	-	134 152
	5583	за 2019г.	43 651	224 683	-	(184 256)	-	-	-	284	84 362
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2020г.	1 883 642	2 816 295	-	(3 900 173)	-	827 634	-	27	1 627 371
	5586	за 2019г.	373 916	3 961 833	-	(2 910 854)	-	458 545	-	202	1 883 642
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5560	за 2020г.	3 435 437	3 591 013	-	(5 062 980)	-	X	X	X	1 963 443
	5570	за 2019г.	2 297 975	4 737 088	-	(3 600 112)	-	X	X	X	3 435 437

29

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

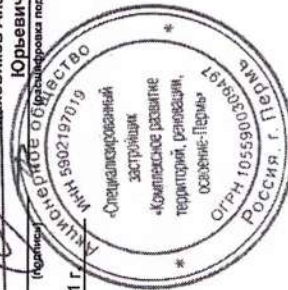
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич

(Подпись)

ИНН 5802197019

29 марта 2021 г.



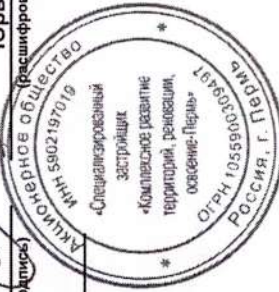
6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	144 287	-
Расходы на оплату труда	5620	38 463	38 291
Отчисления на социальные нужды	5630	10 425	9 589
Амортизация	5640	109	111
Прочие затраты	5650	159 582	118 177
Итого по элементам	5660	352 866	166 168
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	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	352 866	166 168

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

Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 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	2 241	3 737	(2 589)	-	3 389
в том числе:						
оценочное обязательство по оценке отпусков	5701	2 241	3 737	(2 589)	-	3 389

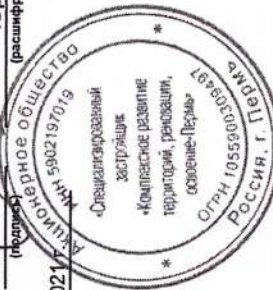
Руководитель

(подпись)

Маховиков Анатолий Юрьевич

(расшифровка подписи)

29 марта 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 491 002	2 950 189	2 118 768
Участники в долевом строительстве: 54 04 00 00 02/3540				
Четвертый пусковой комплекс, Блок 6, паркинг	5811	-	-	9 900
Участники в долевом строительстве: 54 04 00 00 06/5200				
Четвертый пусковой комплекс, Блок 6, жилой дом	5812	-	-	249 218
Участники в долевом строительстве: 54 05 00 00 02/3540				
Пятый пусковой комплекс, Блок 5, паркинг	5813	550	7 702	23 375
Участники в долевом строительстве: 54 05 00 00 06/5200				
Пятый пусковой комплекс, Блок 5, жилой дом	5814	-	191 666	1 303 956
Участники в долевом строительстве: 54 07 00 00 01/5200				
Седьмой пусковой комплекс, Блок 3, жилой дом	5815	805 703	1 119 861	73 774
Участники в долевом строительстве: 54 07 00 00 03/3540				
Седьмой пусковой комплекс, Блок 3, паркинг	5816	37 674	13 751	-
Участники в долевом строительстве: 54 08 00 00 02/3540				
Восьмой пусковой комплекс, Блок 4, паркинг	5817	2 903	16 592	3 184
Участники в долевом строительстве: 54 08 00 00 06/5200				
Восьмой пусковой комплекс, Блок 4, жилой дом	5818	23 632	1 020 897	455 361
Участники в долевом строительстве: 54 06 00 00 02/3540				
Шестой пусковой комплекс, Блок 9, паркинг	5819	9 350	27 787	-
Участники в долевом строительстве: 54 06 00 00 06/5100				
Шестой пусковой комплекс, Блок 9, жилой дом	5820	362 723	481 020	-
Обязательства по договору опеки перед кредитной организацией	5821	248 467	70 913	-

Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич
(подпись)

29 марта 2021 г.



**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
АО «Специализированный застройщик
«КОРТРОС-Пермь»
за 2020 год**

г.Пермь

Настоящая информация является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2020 года.

1. Общая информация

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь» (решением единственного акционера Общество переименовано 09.02.2021 г.)

Краткое наименование: АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

Предыдущее названия предприятия:

ЗАО «РЕНОВА-девелопмент (Пермь)», по решению от 12 ноября 2007 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РЕНОВА Девелопмент Лимитед», переименовано в Закрытое акционерное общество «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «РСГ-Пермь»;

ЗАО «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», по решению от 07 августа 2013 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РСГ-ПЕРМЬ ЛТД», переименовано в Закрытое акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «КОРТРОС-Пермь»;

ЗАО «КОРТРОС-Пермь», по решению 28.09.2015 г., единственного акционера, Компании Хлоен Холдингс Лимитед, реорганизовано в Акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование АО «КОРТРОС-Пермь».

В отчетном периоде название Общества – АО «КОРТРОС-Пермь».

Юридический адрес: Российская Федерация, 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61, первый этаж, отдельный вход.

Почтовый адрес: г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61.

Общество зарегистрировано 01 сентября 2005 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица сер. 59 №002127905. ОГРН 1055900309497.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5902197019

Код причины постановки на учет (КПП): 590401001

Общество состоит на учете в ИФНС России по Пермскому краю № 5904.

Общество не имеет филиалов/представительств.

Среднесписочная численность работников составляет:

по состоянию на 31.12.2020 - 18 человек;
по состоянию на 31.12.2019 – 19 человек;
по состоянию на 31.12.2018 – 22 человека.

Уставный капитал Общества составляет 400 000 тыс. руб., уставный капитал полностью оплачен.

Управление Обществом

Органами управления Общества в соответствии с Уставом являются:

35

Общее собрание акционеров

Состав акционеров Общества по состоянию на 31.12.2020 г. – Компания Chloen Holding Limited, с долей участия в уставном капитале 100%.

Все акции, размещенные Обществом, являются именными. Общее количество акций 400 000 000 (четыреста миллионов) штук номинальной стоимостью один рубль каждая. По состоянию на 31.12.2020г. все акции полностью оплачены. Базовая прибыль на одну акцию по итогам 2020 года составила 1,82 руб.

Совет директоров

Состав Совета директоров:

- Киселев С.В.;
- Сергеев А.А.;
- Третьяков Ф.А.;
- Маховиков А.Ю.;
- Складнев Н.Н.;
- Павлусь В.И.;
- Кривошеин В.Г.

Единоличный исполнительный орган (генеральный директор)

Генеральный директор Общества:

- с 01.10.2018 по 20.07.2020 г. – Зуев Николай Геннадьевич;
- с 21.07.2020 по настоящее время – Маховиков Анатолий Юрьевич.

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Основными видами деятельности в 2020 году были:

- оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой;
- реализация жилых и нежилых объектов недвижимости многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой;
- оказание услуг управляющей компании.

На текущий момент Общество реализует два инвестиционных проекта:

- проект 179 Квартал (ЖК «Гулливер»);
- проект развития застроенной территории Кварталов 754, 756А (ЖК «iLove»).

Проект 179 Квартал (ЖК «Гулливер»)

Площадь территории застройки составляет 9,47 Га. На данной территории проектом предусмотрено строительство 8-ми пусковых комплексов переменной этажности, класса «Комфорт/Бизнес». Высотность строительства составляет от 6-ти до 32-х этажей. Строительство ДОУ и парковой зоны с организацией свободного доступа;

Текущий статус проекта:

- Построены и введены в эксплуатацию все объекты недвижимости (пусковые комплексы) на территории;
- Исполнены все обязательства в рамках соглашения о взаимодействии при создании и безвозмездной передаче социальных объектов на территории Квартала 179 города Перми от 16.09.2017г. заключенного между Правительством Пермского края, Администрацией города и АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» в т.ч.:
 - Построен и передан ДОУ на 160 мест;
 - Приобретены и переданы права аренды земельного участка с объектом НЗС (здание РТП) по адресу: г. Перми, ул. Ленина, 33,35 (под реконструкцию и расширение Гимназии №17);

- Возведен и передан памятник Заслуженному артисту РСФСР Г.И.Буркову на территории парка квартала 179;
- Построена и передана спортивная площадка для МАОУ «СОШ №9 им. А.С. Пушкина»;
- Исполнены обязательства по созданию и безвозмездной передаче парковой зоны общей площадью более 22 500 м².

Проект развития застроенной территории Кварталов 754, 756А (ЖК «iLove»):

Площадь территории застройки составляет 2,38 Га. На данной территории проектом предусмотрено строительство 4-х жилых домов переменной этажности, класса «Комфорт». Высотность строительства от 5-ти до 17-ти этажей. Строительство Детского сада и улично-дорожной сети на части улицы Герцена.

Текущий статус проекта:

1. Разработана проектная документация (стадия П), получены положительные заключения экспертиз, разрешения на строительство по 1 и 2 очередях.
2. Выполняются инженерные изыскания по 3 очереди;
3. Выполняются строительные-монтажные работы по 1 очереди по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Герцена, 4;
4. Подписаны договоры на технологическое присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

В процессе реализации проектов успешно решаются задачи по урегулированию вопросов с общественностью в области строительства, подготовки договоров, проведение конкурсов, заключение договоров с подрядными организациями, обеспечению стабильного поступления денежных средств для текущего финансирования основной деятельности.

Связанные стороны

Основные владельцы:

Единственным акционером общества с 25.06.2015 г. является Компания Chloen Holding Limited, которому принадлежит 100% обыкновенных акций Общества.

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет дочерних обществ, которые им контролируются.

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет зависимых обществ, на которые оно и оказывает существенное влияние.

В отчетном периоде Общество совместную деятельность не осуществляло.

Перечень аффилированных лиц в 2020 году:

1. Зуев Николай Геннадьевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 01.10.2018 г.- 20.07.2020г.
2. Маховиков Анатолий Юрьевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 21.07.2020 г. по н. вр.
3. ООО «Семнадцатый квартал»	Управляемая компания
4. ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	Управляемая компания

В отчетном периоде Общество осуществляло операции со следующими аффилированными лицами:

№ п/п	Перечень аффилированных лиц	Вид отношений	Объем операций каждого вида, тыс.руб.	
			2020 г.	2019 г.
1.	ООО «Семнадцатый квартал»	Аренда недвижимого имущества	3 749	3 755

37

		Услуги по управлению	2 349	9 670
		Расчеты по договору участия в долевом строительстве	25 688	2 050
		Уступка прав требования долга	15 000	304 718
2	ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	Услуги по управлению -	4 121	13 070
		Сдача в аренду недвижимого имущества	13 203	21

В 2020 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Основной управленческий персонал это генеральный директор общества.

Общество выплатило в 2020 году ОУП вознаграждение на общую сумму 16070,5 тыс. руб., в 2019 году 15593,5 тыс. руб. Указанная сумма включает Налог на доходы физических лиц, начисленные страховые взносы на общую сумму в 2020 г. – 4214,3 тыс. руб., в 2019 г. – 3947,4 тыс. руб.

В 2020 году Общество не предоставляло займы основному управленческому персоналу.

2. Важнейшие показатели отчетности и порядок расчета аналитических коэффициентов

2.1. Сводная структура изменения показателей, повлиявших на конечный финансовый результат деятельности Общества за 2020 год:

Наименование показателей	2020 г.	2019 г.
1. Выручка от реализации	1 047 717	596 154
2. Себестоимость	(204 877)	(17 648)
3. Коммерческие расходы	(68 795)	(62 580)
4. Управленческие расходы	(79 194)	(85 940)
5. Прибыль (убыток) от продаж	694 851	429 986
6. Проценты к получению	80 089	120 430
7. Прочие доходы	2 384	4 909
8. Проценты к уплате	(273)	-
9. Прочие расходы	(48 858)	(72 643)
10. Прибыль до налогообложения	728 193	482 682
11. Налог на прибыль	(145 925)	(97 798)
в том числе текущий налог на прибыль	(146 155)	(97 906)
отложенный налог на прибыль	230	108
13. Изменение отложенных налоговых активов		104
14. Прочее	-	-
15. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	582 268	384 884

Изменения финансовых показателей в 2020 г. по отношению к 2019 г. обусловлено вводом в эксплуатацию трех домов (6 ПК, 7ПК, 8ПК) общей площадью 83 808 кв.м. и передачей покупателям (в т.ч. участникам долевого строительства) помещений в веденных домах в объеме 65 569 кв.м. (78 % от общей площади)

2.2. Общая характеристика структуры имущества и источников образования активов

Показатели	31.12.2020 г.	
	тыс. руб.	%%
Активы		
Внеоборотные активы	127 411	2,96
Оборотные активы	4 173 597	97,04

ИТОГО:	4 301 008	100,00
Пассивы		
Собственные средства	2 334 176	54,27
Совокупно привлеченные средства (кредиты)	50 734	1,18
Обязательства перед участниками в долевом строительстве	1 235 271	28,72
Кредиторская задолженность	677 438	15,75
Оценочные и прочие обязательства	3 389	0,08
ИТОГО:	4 301 008	100,00

В 2020 году доля оборотных активов в структуре баланса составляет 97,04%. Доля собственных средств в структуре пассивов общества – 54,27%.

3. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты организации.

3.1 Состав полученных доходов за 2019 - 2020 годы:

№ п/п	Вид дохода	2019 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
1.	Доходы от услуг застройщика	559 691	827 149
2.	Доходы от реализации недвижимости	12 523	210 298
3.	Доходы от реализации прочего имущества	1 125	1 208
4.	Доходы от сдачи в субаренду объектов недвижимости	3 865	3 671
5.	Доходы от услуг управления	18 950	5 391
	Итого	596 154	1 047 717

Доходы от услуг застройщика учитываются в сумме вознаграждения застройщика по договору долевого участия, скорректированного на разницу между ценой договора и фактическими затратами по договору.

3.2 Состав величины прочих и иных доходов и расходов

№ п/п	Вид прочего дохода	2019 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
1.	Штрафы, пени по договорам	3 299	873
2.	Излишки имущества, выявленные при инвентаризации	1 209	1 510
3.	Компенсации ранее понесенных расходов	-	1
4.	Реализация долгосрочных активов	401	-
	Итого	4 909	2 384

За отчетный период в состав прочих расходов включены:

№ п/п	Вид прочего расхода	2019 год (тыс. руб.)	2020 год (тыс. руб.)
1.	Благотворительная помощь, и представительские и прочие расходы	1 522	4 393
2.	Налоги и сборы, госпошлина	27 668	20 022
3.	Расходы от списания основных средств	-	193
4.	Услуги кредитных организаций и расходы по привлечению кредитных средств	17 738	6 748
5.	НДС за счет собственных средств	149	193
6.	Расходы прошлых отчетных периодов	7	-

7.	Расходы после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости	25 553	16 680
8.	Судебные расходы	1	26
9.	Стоимость долгосрочного реализованного актива	5	-
10.	Профилактические расходы по Covid-19		
	Итого	72 643	48 858

4. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету и Учетной политикой Общества.

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется компанией ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора от 01.10.2015г. № БС-15У/1 с применением программы «1С:Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, на основании типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые показываются в отчетности по остаточной стоимости.

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок ее обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и если без знания о них заинтересованным пользователям невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее пяти процентов.

5. Информация в отношении существенных статей бухгалтерской отчетности, сформированной в соответствии с Учетной политикой АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»

5.1. Основные средства

5.1.1. Методы учета и оценки основных средств

Учет и оценка основных средств осуществлялась в соответствии с методами, установленными учетной политикой АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» на 2020 год.

- В 2020 году из основных средств был приобретен ноутбук. Макет ЖД строящегося объекта недвижимости по адресу: г.Пермь, Свердловский район, ул. Революции, 48в (7 ПК), введенный в эксплуатацию в 2019 году и являющийся визуализацией строящего жилого дома и служил увеличению темпов привлечения потенциальных покупателей и участников в долевом строительстве, в 2020 году списан после сдачи в эксплуатацию строящегося жилого дома после заключения договоров долевого участия на все объекты недвижимости;
- Амортизация объектов основных средств производилась линейным способом исходя из сроков полезного использования. Годовая сумма начислений определялась исходя из первоначальной стоимости

объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта. Начисление амортизации производилось до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

5.1.2 Информация об операциях, осуществлявшихся в отчетном периоде.

Модернизации основных средств, улучшающей первоначально принятые нормативные показатели, или реконструкции основных средств не производилось.

В Обществе отсутствуют объекты основных средств, находящихся в общей долевой собственности.

5.1.3 Результаты проведения годовой инвентаризации основных средств.

В результате проведенной инвентаризации основных средств по состоянию на 31.12.2020 года комиссия пришла к выводу, что несоответствия между учетными данными и фактическим наличием основных средств не обнаружено.

5.2. Дебиторская и кредиторская задолженность. Расходы будущих периодов.

5.2.1. Методы учета и оценки дебиторской и кредиторской задолженности.

Учет и оценка дебиторской и кредиторской задолженности осуществлялись в соответствии с учетной политикой АО «Специализированный застройщик «КОПРОС-Пермь» на 2020 год.

Кредиторская и дебиторская задолженность, в том числе в бюджет и внебюджетные фонды оценивалась с учетом начисленных пени и штрафов, причитающихся к уплате на конец отчетного периода.

Задолженность учитывалась по контрагентам, договорам, в соответствии со сроками возникновения.

5.2.2. Классификация долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

Задолженность представлялась как краткосрочная, если срок погашения ее не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальная задолженность представлялась как долгосрочная.

5.2.3. Информация об отдельных видах дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность на предприятии на конец 2020 года составила 1 586 760 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на предприятии на конец 2020 года составила 677 438 тыс. руб.

Информация о дебиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2020 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Сумма (тыс. руб.)	Пояснения о составе ДЗ
1.	ООО «Регион Строй Инвест»	177 445	Начисленные проценты по выданным займам
		330 000	Выданные беспроцентные займы
2.	Участники в долевом строительстве объектов недвижимости	1 058 587	Стоимость объектов недвижимости, построенных в рамках договоров долевого строительства, но не переданных дольщикам

Предприятие ведет учет обязательств перед участниками долевого строительства по моменту поступления денежных средств и отражает эти обязательства в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. По состоянию на 31.12.2020г. разница между суммой обязательств Общества

по договорам долевого участия и суммой поступивших денежных средств от участников долевого строительства составляет 48 751,2 тыс. руб.

Информация о кредиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2020 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Сумма (тыс. руб.)	Пояснения о составе КЗ
1.	ООО «ОСЗ»	102 007	Возмещаемые расходы и услуги Заказчика
2.	Расчеты по налогам и сборам	134 152	Налоги и сборы к оплате по итогам 4 квартала 2020 года
3.	ООО «Семнадцатый квартал»	289 718	Задолженность перед цедентом по оплате права требования по договору уступки
4.	Участники в долевом строительстве объектов недвижимости	1 235 271	Сумма перечислений по договорам долевого участия по непереданным объектам после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
5.	ПЗСП АО	138 200	Задолженность по договору купли-продажи земельного участка

5.2.4. Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов.

Инвентаризация расчетов по дебиторской и кредиторской задолженности проведена по состоянию на 31.12.2020 г. в соответствии с Методическими указаниями о порядке проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.95 № 49). Сомнительной задолженности не выявлено, акты сверок (переписка по сверке расчетов) оформлены.

5.2.5. Расходы будущих периодов (РБП) включают в себя расходы, производимые организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. На 31.12.2020 года сумма расходов будущих периодов составляет 26 472 тыс. руб., 99,91% из которых – расходы на разработку новых проектов, отраженных в структуре Бухгалтерского баланса по строке 1210 в составе «Запасов», 26 449 тыс. руб.

5.3. Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены стоимости долей:

Организация	Остаток по состоянию на 31.12.2020	Остаток по состоянию на 31.12.2019	Остаток по состоянию на 31.12.2018	Доля участия
ООО «Семнадцатый квартал»	-	-	5	0,1%
Итого:	-	-	5	х

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены выданные займы и право требования возврата займов:

Организация	Остаток по состоянию на 31.12.2020	Остаток по состоянию на 31.12.2019	Остаток по состоянию на 31.12.2018	Доля участия
ООО «Регион Строй Инвест»	125 750	257 550	719 990	-
ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	-	-	50	Связанная сторона
Итого:	125 750	257 550	720 040	х

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены выданные займы и право требования возврата займов:

Организация	Остаток по состоянию на 31.12.2020	Остаток по состоянию на 31.12.2019	Остаток по состоянию на 31.12.2018	Доля участия
ООО «Регион Строй Инвест»	1 019 790	768 990	-	-
ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	50	50	-	Связанная сторона
Итого:	1 019 840	769 040	-	х

5.4. Материально-производственные запасы

Материально- производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка материально- производственных запасов при их выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости.

5.5. Налоги и сборы

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (условного расхода) по налогу на прибыль составила 145 639 тыс. руб.

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2020 г. составляла 20 %.

В отчетном году сумма постоянного налогового расхода, повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль) составила 286 тыс. руб. (1 261 тыс. руб. за 2019 г.)

Постоянные различия связаны с различиями в признании расходов для целей бухгалтерского и налогового учета.

Информация о постоянных и временных различиях формируется Обществом на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете производится на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянного налогового дохода и постоянного налогового расхода, отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

Общая сумма отложенных налоговых активов, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 230 тыс. руб.

В 2020 г. Общество применило новую редакцию ПБУ 18/02 (в редакции Приказа от 20 ноября 2018 г. N 236н), с целью представления данных в бухгалтерской отчетности Общество применило новую редакцию Приказа Минфина № 66н (ред. от 19.04.2019 г., в соответствии с Приказом Минфина России N 61н).

Данные в бухгалтерской отчетности (в отчете о финансовых результатах) были представлены в соответствии с информационным сообщением Минфина России от 28.05.2019 № ИС-учет-18 "Об изменениях приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н".

На основании вышеуказанного в бухгалтерской отчетности в отчете о финансовых результатах) Общество по стр. 2410 «Налог на прибыль» Общество отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на прибыль (стр. 2411) и отложенный налог на прибыль (стр. 2412).

Текущий налог на прибыль за 2020 г. составил 145 925 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр.2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены свернуто обороты по ОНА и ОНО за 2020 г., которые в сумме составили 230 тыс. руб.

Аналогичным образом были представлены сопоставимые данные за 2019 г. по стр. 2410 «Налог на прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Налоговый учет велся на основании бухгалтерского учета с использованием накопительных регистров налогового учета.

5.6. Прочие налоги

По прочим налогам (налог на имущество) моментом возникновения налоговых обязательств является последняя дата отчетного периода (квартала). Расходы по налогу на имущество включаются в расходы в том отчетном периоде, за который этот налог (аванс по налогу) рассчитывается.

Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов по налогам и сборам.

Инвентаризация по налогам и сборам проведена по состоянию на 31.12.2020 г. Неотрегулированных расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами нет.

5.7. Капитал.

В течение 2020 года в Уставный капитал АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не изменился: 400 000 тыс. руб.

Чистые активы Общества на отчетную дату составляют 2 334 176 тыс. руб., за 2020 год, по сравнению с 2019 годом, чистые активы увеличились на 582 268 тыс.руб.

5.8. Доходы

5.8.1. Порядок признания доходов от обычных видов деятельности установлен учетной политикой Общества.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признавало: услуги застройщика, услуги управления, доходы от реализации жилой и нежилой недвижимости, сдача в субаренду коммерческой недвижимости.

Прочими доходами Общество признавало: начисленные проценты по выданным займам и по размещению денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях, компенсации и возмещения от произведенных расходов, штрафы и пени по договорам и пр.

5.8.2. Датой признания выручки, в том числе от реализации недвижимого имущества является дата подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) и актов приема-передачи имущества.

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции и имущества в 2020 году происходило на дату, указанную в акте.

5.9. Расходы

Порядок отражения в бухгалтерском учете расходов по обычным видам деятельности установлен учетной политикой.

Коммерческие расходы, ежемесячно списываются на расходы по обычным видам деятельности и отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Прочими расходами в 2020 году Общество признавало:

- налоги и сборы
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- штрафы, пени, неустойки;
- расходы по сданным в эксплуатацию объектам недвижимости в прошлые отчетные периоды, документально оформленные в 2020 году;
- прочие расходы.

5.10. Заемные средства

Заемные средства в бухгалтерской отчетности, и начисленные по ним проценты, по состоянию на 31.12.2020г. отражены в пассиве бухгалтерского баланса в составе долгосрочных обязательств.

Виды полученных заемных средств	Валюта кредита/процентная ставка	Период выдачи/погашения	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2020		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2019		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2018	
			задолженность	проценты	задолженность	проценты	задолженность	проценты
Кредиты полученные	Руб./9,5%	2020/2023	50 734	273	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2020г. у Общества имеется открытая кредитная линия (договор № НКЛ- 715 от 02.12.2020г.) в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 274 462 тыс. руб.

Обществом с ПАО «Сбербанк России» подписано Генеральное соглашение об открытии не возобновляемого лимита на проведение операций торгового финансирования с использованием непокрытых аккредитивов №714 от 02.12.2020г.

5.11. Информация об учете на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2020г. на забалансовых счетах Общества учитываются:

- 001 «Арендованные основные средств»: числятся арендованные помещения по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 61 – 29 333 тыс.руб.; земельный участок для реализации проекта «Кварталы 754 и 756А», находящиеся в Дзержинском районе г. Перми – 12 845 тыс.руб.; арендованный автомобиль – 301 тыс.руб.;

- 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение»: арендованное движимое имущество на общую сумму 536 тыс.руб. и построенные объекты в рамках реализации проекта «Квартал 179» для передачи эксплуатирующим органам;
- 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные»: по состоянию на 31.12.2020г. учтены: обязательство перед кредитной организацией по договору ипотеки на земельные участки – 248 467 тыс.руб., и обязательства перед участниками в долевом строительстве на сумму 1 242 535 тыс.руб.;
- 014 «Неисключительные права полученные»: отражено право использования товарным знаком – 203 тыс. руб.

5.12. Отчет о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

- НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/подрядчикам – платежи по НДС в бюджет.

Сальдированная сумма НДС отражается в составе денежных потоков по текущим операциям: в случае положительного значения – по строке «Прочие поступления», в случае отрицательного значения – по строке «Прочие платежи».

В отчете о движении денежных средств итоговый поток в части НДС отражен в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «Прочие платежи».

6. Непрерывность деятельности

У Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

7. Информация о резервах предстоящих расходов, оценочных резервах и условных обязательствах

В Обществе создан резерв по неиспользованным отпускам

В 2020 г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса было отражено оценочное обязательство в сумме 3 389 тыс. руб. по выплате отпускных работникам.

Резерв по сомнительным долгам не создавался по состоянию на 31.12.2020г. в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Общество в соответствии с учетной политикой не создает резервы по обременительным объектам.

Затраты по объектам учитываются по фактическим расходам и в момент их ввода в эксплуатацию распределяются пропорционально строящимся площадям основных объектов строительства.

8. Прочая информация

8.1. Договоров доверительного управления имуществом нет.

8.2. В 2020 г. Общество приняло решение не применять положения ФСБУ 25/2018.

8.3. Мероприятия в области охраны окружающей среды

Общество не осуществляет виды деятельности, которые предполагают уплату экологических платежей или платы за использование природных ресурсов. Общество не имеет обязательств по ликвидации последствий негативного воздействия на окружающую среду.

Утилизация ТБО производится специализированными организациями в рамках договора на аренду офисного помещения.

8.4. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности

Общество не осуществляет производственной деятельности, которая требует значительных энергетических ресурсов. Общество в административных целях арендует помещения у сторонних организаций. В арендную плату включены расчеты за фактически потребленную электроэнергию по данным приборов учета.

9. События после отчетной даты.

Событий после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества в следующий за отчетным период не происходило.

10. Информация по сегментам

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

11. Условные обязательства

Обществом не было выдано обеспечений в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций.

Обществом выданы обеспечения под свои обязательства в виде поручительств и залога в виде следующего имущества:

Вид обязательств	31 декабря		
	2020	2019	2018
ПАО «СБЕРБАНК» - ипотека на земельные участки	248 467	70 913	-
Участники в долевом строительстве – обязательства по ДДУ	1 242 535	2 879 276	2 118 768

12. Риски в деятельности Общества

Кредитные риски

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. У Общества есть возможность отсрочить оплату кредиторской задолженности, что позволяет поддерживать уровень ликвидности на приемлемом уровне.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период

Риски из-за ограничений в период пандемии

В марте 2020 года в Российской Федерации, а также в других странах, вступили в силу ограничения, связанные с распространением COVID-19 (пандемия коронавируса), которые привели к значительному снижению темпов экономического роста в стране и в мире. На мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию.

В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений. События, связанные с распространением COVID-19, не оказывают влияние на Общество. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на работу Общества в будущем может отличаться от оценки руководства.

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»



Маховиков А.Ю

«29» марта 2021г.

Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
мастичной печатью 4/2 листов

Директор ООО «Аналитика»
Андреева В.В.

