

ООО "АудитСтрой"

111116, Москва, Авиамоторная ул., д.6, стр.8, 2 этаж, комн. 6

Тел.(495) 690-57-30

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ГрадОлимп»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» (ОГРН 1137746339720, 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также

того, представляет ли годовая бухгалтерская 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, 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.

Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»



Т.Е. Плутенко

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АудитСтрой»,

ОГРН 5077746822346,

111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр.8,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11206007673

«23» марта 2021 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"	по ОКПО 13238789		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703788074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	141021, Московская обл, Мытищи г, Борисовка ул, д. № 4, пом. X ком. 21			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7722611971
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5077746822346

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	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	221 283	19 289	14 127
	в том числе:				
	Здания и сооружения	11501	219 591	16 675	11 738
	Машины и оборудование	11502	1 041	1 627	1 860
	Офисное оборудование	11503	21	37	54
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11504	631	950	475
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.2	Отложенные налоговые активы	1180	2 949	13 505	13 668
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11801	13	8	-
	ОНА по плановым расходам на инвестиционно-девелоперские проекты	11802	2 866	13 497	-
	ОНА по убыткам	11803	69	-	13 668
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	110
	Итого по разделу I	1100	224 232	32 795	27 905
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	6 876 058	4 596 728	7 282 495
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	167 538	6 072	153 273

	Затраты на строительство и проектирование	12102	6 011 652	4 114 551	7 129 192
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12103	696 868	467 105	30
4.2	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	41 602	17 008	7 654
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	953	4 312
	НДС по ОИДП	12202	7 577	15 295	-
	НДС при строительстве основных средств	12203	34 025	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	730 198	665 049	59 880
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	7	349	10 293
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	201 682	205 197	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	650	19	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12304	526 915	459 483	6 297
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12305	944	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 867 239	960 520	789 158
	в том числе:				
	Денежные средства на расчетных счетах	12501	1 835 239	889 520	789 158
	Денежные средства на спецсчетах	12502	32 000	71 000	-
4.2	Прочие оборотные активы	1260	9 888	6 158	-
	в том числе:				
	НДС по авансам полученным	12601	9 888	5 753	-
	Расходы будущих периодов	12602	-	405	-
	Итого по разделу II	1200	9 524 985	6 245 462	8 139 187
	БАЛАНС	1600	9 749 217	6 278 257	8 167 092

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	250	250	250
	в том числе:				
	Прочий капитал	13103	250	250	250
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	507 281	457 060	(43 383)
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	564 081	513 860	-
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	(56 800)	(56 800)	(43 383)
	Итого по разделу III	1300	507 531	457 310	(43 133)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.2	Заемные средства	1410	233 919	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14102	231 564	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14105	2 355	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 539	-	-
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	2 539	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.2	Прочие обязательства	1450	4 508 317	2 268 853	1 573 275
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочная	14501	3 918 117	1 678 653	773 275
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14502	590 200	590 200	800 000
	Итого по разделу IV	1400	4 744 774	2 268 853	1 573 275
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.2	Заемные средства	1510	123 451	209 682	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	117 000	200 000	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	6 451	9 682	-
4.2	Кредиторская задолженность	1520	3 939 169	3 274 885	6 636 933
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	159 435	151 417	36 229
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	402 798	287 746	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 525	31 278	2 663
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	12	12	12
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	19	18
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	543 092	737 591	991 648
	Расчеты с подрядчиками по гарантийному удержанию	15210	-	553	-
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	2 831 307	2 066 269	5 606 363
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.2	Оценочные обязательства	1540	434 290	67 527	17
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	89	40	17

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"		13238789		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703788074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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.
4.1	Выручка	2110	895 971	2 122 286
4.1	Себестоимость продаж	2120	(243 965)	(436 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	652 006	1 685 792
4.1	Коммерческие расходы	2210	(533 773)	(388 814)
4.1	Управленческие расходы	2220	(4 740)	(3 903)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	113 493	1 293 075
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.1	Проценты к получению	2320	38 169	49 022
	Проценты к уплате	2330	-	(9 682)
4.1	Прочие доходы	2340	93	122 961
	в том числе:			
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23401	-	350
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23402	-	114 095
	Доходы от реализации права требования долга	23403	-	8 270
	Прочие доходы	23404	93	246
4.1	Прочие расходы	2350	(88 439)	(829 690)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23503	-	(827 008)
	Расходы на услуги банков	23505	(447)	(499)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23506	(39 594)	-
	Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	23507	(47 257)	-
	Прочие внереализационные расходы		(1 141)	(2 183)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	63 316	625 686
4.1	Налог на прибыль	2410	(13 095)	(125 257)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(125 094)
	отложенный налог на прибыль	2412	(13 095)	(162)
	Прочее	2460	-	14
	Чистая прибыль (убыток)	2400	50 221	500 443

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная 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		
0710004		
31	12	2020
13238789		
7703788074		
71.12.2		
12300	16	
384		

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	250	-	-	-	(43 383)	(43 133)
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	500 443	500 443
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	500 443	500 443
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 акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	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	250	-	-	-	457 060	457 310
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	50 221	50 221
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	50 221	50 221
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 акций	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	250	-	-	-	507 281	507 531

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(53 404)	-	53 404	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(53 404)	-	53 404	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(53 654)	-	53 654	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(53 654)	-	53 654	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	507 531	457 310	(43 133)



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

И/

**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	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ГрадОлимп"	ИНН	13238789		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703788074		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 387 054	3 613 664
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	504 400	803 439
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	4 868 521	2 784 296
прочие поступления	4119	14 133	25 929
Платежи - всего	4120	(4 667 022)	(4 031 589)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(347 878)	(333 196)
в связи с оплатой труда работников	4122	(749)	(622)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17 254)	-
налога на прибыль организаций	4124	(31 741)	(96 506)
на оплату вознаграждения Инвестора/Заказчика/Девелопера по договорам инвестирования и/или выполнения функций Заказчика/Девелопера	4125	(3 967 718)	(2 912 618)
Возврат инвестиционных взносов	4126	-	(550 000)
Прочие налоги	4127	(909)	(419)
Аренда земли	4128	(116 403)	-
прочие платежи	4129	(184 370)	(138 228)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	720 032	(417 925)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	38 123	389 286
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	38 123	49 086
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	340 200
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	38 123	389 286

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	231 564	200 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	231 564	200 000
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	(83 000)	-
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	(83 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	148 564	200 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	906 719	171 361
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	960 520	789 159
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 867 239	960 520
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Антипов Антон Викторович

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»
за 2020 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. *Полное фирменное наименование:*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрадОлимп» переименовано с 30.11.2020 г.

1.2. *Сокращённое наименование:*

ООО «СЗ «ГрадОлимп»

1.3. *Место нахождения Общества:*

Юридический адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21

Почтовый адрес: 141021, Московская область, г. Мытищи ул. Борисовка, помещение X, комната 21

1.4. *Сведения о регистрации:*

Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 15.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1137746339720.

Свидетельство Серии 77 № 015379216 о государственной регистрации Общества выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

1.5. *Сведения об учете в налоговом органе:*

Общество поставлено на учет в ИФНС по г. Мытищи Московской области 06.09.2018.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074

Код причины постановки на учет (КПП) 502901001

До 06.09.2018 общество находилось на учете в ИФНС №22 по г. Москве, было поставлено на учет в ИФНС № 22 по г. Москве 01.07.2014. Свидетельство Федеральной налоговой службы о постановке на учет Серия 77 №017536099.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7703788074

Код причины постановки на учет (КПП) 772201001

06.09.2018 Общество снято с учета в ИФНС №22 по г. Москве на основании сведений об изменении места нахождения юридического лица, уведомление №473736617 от 07.09.2018

1.6. *Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности:*

На основании Решения №1/18 от 14.03.2018 г. На должность Генерального директора Общества избран Антипов Антон Викторович

1.7. *Сведения о главном бухгалтере:*

– Должность главного бухгалтера в штатном расписании не предусмотрена, ведение бухгалтерского учета осуществляет Обслуживающая организация - ООО «Группа Компаний ПИК» на основании Договора на бухгалтерское обслуживание № Д730466/19 от «24» Апреля 2019 г.

1.8. *Филиалов и представительств нет.*

1.9. *Основной вид деятельности:*

Общество является Застройщиком комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово». Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1.10. *Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.*

1.11. *Отчетность организации составлена в тыс. руб.*

1.12. *Аудитор компании: ООО «АудитСтрой»*

Место нахождения: 111116, Москва, ул.Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.6
Тел.: .(495) 690-57-30

2. Уставный капитал

Уставный капитал общества: ООО «ГрадОлимп» составляет 250 000, 00руб. (Двести пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) и складывается из номинальной стоимости долей участников.

На 31.12.2019г. структура, Уставного капитала Общества следующая:

№ п/н	Наименование, ИНН, адрес местонахождения участника	Сумма в руб.	Доля в УК, %
1.	Акционерное общество «Первая Ипотечная Компания-Регион», ИНН 7729118074, местонахождение: Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 4	250	0,1
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Коронелла", ИНН 5007076777, местонахождение: 143421, Московская обл, Красногорск г, Ильинское-Усово п, Центральная усадьба ул, дом № 1, корпус А	249 750	99,9
	Итого	250 000	100

3. Учетная политика

С 01.01.2019 г. Общество для ведения бухгалтерского учета использовало программное обеспечение 1С ТУС 2.0.

Финансовая отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности т.е. состав и содержание и методические основы формирования бухгалтерской отчетности Общества устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Бухгалтерский учет ведется по журнально-ордерной форме и полностью автоматизирован. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Выбытие и списание материалов осуществляется по средней себестоимости.

Учет основных средств.

Учет основных средств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 30.03.2001г № 26н (далее - ПБУ 6/01).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость складывается из суммы фактических расходов предприятия на его приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении основных средств, НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость основных средств документом Модернизация, при этом для НУ не образуя временных разниц.

Переоценка основных средств не проводилась.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Комиссией, назначаемой приказом руководителя, на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 в редакции Постановления Правительства РФ от 07.07.2016г. № 640, согласно ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийского классификатора основных фондов, введенного в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, а также с учетом следующих факторов:

- ожидаемого срока полезного использования объекта;
- ожидаемой производительности, мощности объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств в течение всего срока полезного использования в размере 1/12 годовой суммы.

Учет материалов.

Учет материально-производственных запасов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденному Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г. № 44н (далее ПБУ 5/01).

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения, работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд Общества.

Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Количественный учет МПЗ ведется в единицах измерения исходя из их физических свойств (объем, вес, площадь, линейные единицы или поштучно и пр.).

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы. Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициента распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Учет товаров, готовой продукции.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Фактической себестоимостью товара, готовой продукции при поступлении на предприятие признается совокупность инвестиционной и балансовой стоимости товара. При наличии дополнительных фактических затрат, связанных с приобретением товаров, стоимость товаров увеличивается на сумму данных затрат. Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях. Количественный учет поступления и выбытия товаров, ведется в квадратных метрах, штуках.

Учет денежных эквивалентов.

В соответствии с п.5 ПБУ Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении

денежных средств» ПБУ 23/2011, утвержденному Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г №11н, денежные эквиваленты – это высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

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

Учет финансовых вложений.

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений осуществляется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с п.2 ПБУ 19/02 для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие, надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающих из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств Общества, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Предприятие ведет аналитический учет финансовых вложений таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является предприятие, организациям-заемщикам и т.п.).

Финансовые вложения предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат предприятия на их приобретение за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Учет формирования финансового результата.

Доходы, расходы и финансовый результат от ведения основной деятельности Компании формируются в бухгалтерском учете по каждому виду номенклатуры. Компания калькулирует

полную производственную себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, без выделения управленческих и коммерческих расходов.

Финансовый результат Компании отражается в бухгалтерской отчетности с подразделением на:

- доходы и расходы, связанные с ведением обычных видов деятельности;
- прочие доходы и расходы.

Финансовым результатом деятельности Общества является обобщающий показатель финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период.

Доход от ведения инвестиционной деятельности определяется как разница между целевыми средствами, полученными от физических и юридических лиц для инвестиций в строительство жилых домов, и фактическими затратами по инвестиционному контракту по конкретному адресу.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расходов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Доходы от сдачи в аренду основных средств относятся к основному виду деятельности.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ и услуг определяется «по мере отгрузки» для целей исчисления налога на добавленную стоимость, а для исчисления налога на прибыль – по методу начисления.

В целях признания доходов и расходов предприятием используется метод начисления.

Общество создает резерв по сомнительной задолженности, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты Общества. Учет резервов по сомнительной задолженности осуществляется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков.

Оценочное обязательство рассчитывается по каждому работнику Общества (за исключением сотрудников, работающих по гражданско-правовым договорам) ежемесячно, кроме декабря. При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднедневного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Резерв на гарантийное обслуживание и гарантийный ремонт Общество создает.

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора. Учет затрат, понесенных Обществом в рамках инвестиционного договора, договора долевого участия и связанных с получением доходов от инвестиционной деятельности, ведется на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы по инвестиционным контрактам» и (или) 36 «Расходы на создание объекта строительства для продажи» с последующим формированием стоимости актива.

Общество формирует регистры налогового учета ежеквартально с использованием программы 1С.

Инвентаризация имущества и обязательств.

В соответствии Федеральному закону от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденному Приказом МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н, для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества производится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Инвентаризацию Общество проводит ежегодно.

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

4.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

ООО «СЗ «ГрадОлимп» является Застройщиком Жилого комплекса по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово».

В 2020 году, по введенным в эксплуатацию следующим объектам Обществом осуществлялась передача квартир и нежилых помещений участникам строительства.

- Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 41
- Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 44

Расшифровка стр. 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Выручка, в т.ч.:	Показатель за	Показатель за
	2020 год	2019 год
	895 971	2 122 286
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - квартиры	485 875	1 341 143
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - нежилые помещения	8 361	54 081
Вознаграждение застройщика по договору долевого участия - кладовые помещения	5 071	-
Выручка от реализации жилой недвижимости	335 214	726 979
Выручка от реализации кладовых помещений	45 830	-
Выручка от реализации нежилых помещений	14 954	-
Реализация услуг заказчика	244	83
Аренда земельного участка	420	-
Выручка от реализации прочих работ, услуг (сдача в субаренду части земельных участков для строительства сетей Мособлгаз МО ГУП)	-	-
Непредъявленная к оплате начисленная выручка от оказания услуг Застройщика	-	-

Расшифровка стр. 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Коммерческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
		533 773
Комиссионное, агентское вознаграждение, вознаграждение поверенному	5 846	131 277
Расходы на гарантийный ремонт	415 710	-
Агентское вознаграждение по поиску покупателей	60 786	184 831
Вознаграждение банка по привлечению приобретателей объектов недвижимости	-	23 034
Расходы на мероприятия по привлечению покупателей	17 317	-
Расходы на рекламу не нормируемые	18 244	20 791
Амортизация собственных основных средств	256	6 124
Затраты на эксплуатацию до заселения/ до передачи эксплуатирующей организации	1 258	8 491
Прочие	14 356	14 266

В связи с отсутствием собственной службы продаж, в 2016 году был заключен агентский договор с ПАО «Группа Компаний ПИК» по привлечению Приобретателей объектов недвижимости.

В связи с удаленностью объекта, Обществом оказывались транспортные услуги по доставке на объект строительства потенциальных Покупателей.

Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
		4 740
Аренда помещений, земельных участков	197	753
Аудиторские и бухгалтерские услуги	1 852	1 227
Заработная плата и страховые взносы	674	647
Услуги по информационному обеспечению и сопровождению программных продуктов	1 253	-
Прочие расходы	764	1 276

Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах

Тыс.руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020 год	Показатель за 2019 год
	2320 Проценты к получению	38 169
Проценты на остаток по счету	38 169	49 022
2330 Проценты к уплате	-	(9 682)
АО «ПИК-Регион»	-	(9 682)
2340 Прочие доходы, из них:	93	122 961
Списание кредиторской задолженности	-	114 095
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	350
Доходы от реализации права требования долга	-	8 270
Прочие доходы	93	246
2350 Прочие расходы, из них:	(88 439)	(829 690)

Расходы связанные с реализацией права требования долга после наступления срока платежа	-	(827 008)
Услуги банка	(447)	(499)
Судебные издержки	(39 594)	(1 412)
Расходы застройщика по проданным объектам недвижимости	(47 257)	-
Штрафы, пени и санкции, перечисляемые в бюджет, не принимаемые в НУ	-	(500)
Прочие расходы	(1 141)	(271)

По итогам 2020 года Обществом получена чистая прибыль, которая составила 50 221 тыс. руб., что привело к увеличению чистых активов Общества в сравнении с 2019 годом. В течение двух последних лет чистые активы имеют положительную динамику.

Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства.

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

Планируемого дохода Общества достаточно для осуществления текущей деятельности Общества, снижения непокрытого убытка.

4.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

Информация для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса

Согласно учетной политике, принятой Обществом на 2020г., изменился порядок отражения в бухгалтерском балансе расходов на создание объекта строительства. Выполняя требования п. 10 ПБУ 4/99 и п. 15 ПБУ 1/2008 о сопоставимости сравнительных показателей, при формировании бухгалтерского баланса за 2020г. были ретроспективно изменены показатели строк: 1210 «Запасы, 1260 «Прочие оборотные активы» за 2018-2019гг

В наименовании показателя строка Бухгалтерского баланса без скобок приведена по отчетности за 2019 год, в скобках по отчетности за 2020 год.

Наименование показателя	31.12.2018 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2018 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1210 (12103) «Запасы, Затраты на строительство и проектирование»	0	7 129 192	Увеличение Запасов за счет переноса «Затрат на строительство» из строки Прочие оборотные активы «Затраты на строительство»
Стр. 1260 (12601) «Прочие оборотные активы, в том числе: затраты на строительство»	7 129 192	0	Уменьшена за счет переноса в строку «Запасы» в том числе

			«Затраты на строительство и проектирование»
--	--	--	---

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	Комментарии произведенных корректировок
Стр. 1210 (12103) «Запасы, Затраты на строительство и проектирование»	0	4 114 551	Увеличение Запасов за счет переноса «Затрат на строительство» из строки Прочие оборотные активы «Затраты на строительство»
Стр. 1260 (12601) «Прочие оборотные активы, в том числе: затраты на строительство»	4 114 551	0	Уменьшена за счет переноса в строку «Запасы» в том числе «Затраты на строительство и проектирование»

Внеоборотные активы

1. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденному Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г № 153н (далее ПБУ 14/2007).

Нематериальных активов на начало отчетного периода у общества не было. В течение отчетного периода нематериальные активы не приобретались, на конец отчетного периода нематериальных активов у Общества нет.

2. Основные средства

	<i>Тыс.руб.</i>		
	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Основные средства (строка 1150)	221 283	19 289	14 127
Оборудованный офис продаж на строительной площадке «Ильинское – Усово»	15 642	19 289	14 127
Газовая котельная тепловой мощностью 55 МВт (Ильинские Луга) 00-CP2555	205 641	-	-

В 4 квартале 2017 года введен в эксплуатацию офис продаж «Ильинское - Усово», расположенный на строительной площадке, функционирует по настоящее время, способ начисления амортизации - линейный.

Обществом в декабре 2020 года введена в эксплуатацию построенная самостоятельно Газовая Котельная тепловой мощностью 55 МВт расположенная по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с.п. Ильинское, вблизи п. Ильинское-Усово (ЖК Ильинские Луга). Котельная установка мощностью 55 МВт. Кадастровый номер 50:11:0050501:3352. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50-11-15629-2020 от 31.03.2020 г.

3. Отложенные налоговые активы

Тыс.руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Отложенные налоговые активы (строка 1180)	2 949	13 505	13 668
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	69	-	13 668
Отложенные налоговые активы по плановым расходам на инвестиционно-девелоперские проекты	2 866	13 497	-
Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам и резервам	14	8	

4. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В 2020 году финансовые вложения к учету не принимались, финансовых вложений у Общества нет.

Оборотные активы

5. Запасы

Тыс.руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Запасы (строка 1210)	6 876 058	4 596 728	7 282 495
Незавершенное производство	167 538	6 072	153 273
Готовая продукция	696 868	476 105	30
Затраты на строительство и проектирование	6 011 652	4 114 551	7 129 192

Учет готовой продукции включает в себя стоимость объектов недвижимости (счет 37 «Себестоимость ИДП» 19.37.2 «НДС себестоимости по ДДУ») по введенным в эксплуатацию объектам ИДП, но не переданным участникам строительства.

Под основным понимается производство, занятое изготовлением той продукции (выполнением работ, оказанием услуг), для выпуска (выполнения) которой создана Организация. ООО «СЗ «ГрадОлимп» является застройщиком объекта ИДП, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»). Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе по Федеральному Закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. Таким образом в качестве затрат на производство выступают расходы на создание объекта строительства.

Заключены договоры на выполнение функций технического заказчика:

- ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО" Договор №Д639252/18 от 30.08.2018 г.;
- ПАО «Группа Компаний ПИК» Договор N 1-И-У от 01.11.2016 г.;
- ООО «ПИК-Менеджмент» Договор № ФТЗ-ИЛ от 15.04.2020 г.;
- ООО «ПИК-Управляющая компания» Договор № ФТЗ-ИЛ-УК от 01.10.2020 г.

На производство проектно – изыскательских работ, получение разрешений, согласований, на производство строительно – монтажных работ. Согласно условиям договора затраты, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область,

Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), передаются ежемесячно, таким образом, в бухгалтерской отчетности отражены все затраты по проектированию и строительству на 31.12.2020 года.

Для финансирования затрат, на проектирование и строительство объекта, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Ильинское, вблизи поселка «Ильинское-Усово» (ЖК «Ильинские Луга»), Общество привлекает участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Прочие оборотные активы»

6. Дебиторская задолженность

Тыс.руб.

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	761 818	665 049	59 880
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками, с учетом НДС (строка 12302)</i>	201 682	205 197	-
<i>Авансы выданные, краткосрочные/Расчеты с поставщиками и подрядчиками, с учетом НДС (строка 12301)</i>	7	349	10 293
ООО Авеста	-	330	-
ООО Атол Онлайн	1	13	-
ООО МОРТОН-ИНВЕСТ	-	-	10 069
ИП Константинов Александр Михайлович	-	-	66
ООО ИКЕА ДОМ	6	6	16
ООО АудитСтрой	-	-	85
Прочие дебиторы	-	-	57
<i>Переплата по налогам и сборам (строка 12304)</i>	650	19	8
НДФЛ	33	-	-
НДС	-	19	8
Налог на прибыль	614	-	-
Прочие налоги	3	-	-
<i>Прочие дебиторы (строка 12305)</i>	527 859	459 483	6 297
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	16 155	25 780	5 899
ООО Коронелла	369 512	317 288	-
ООО Тепловая генерация	84 052	84 052	-
ООО ЖКХ Водоканал	25 331	25 331	-
Претензии предъявленные физическими лицами	15 807	-	-
АО Водоканал	5 591	-	-
ООО ГрадИнвест	4 711	-	-
Прочие дебиторы	6 700	7 032	398
<i>Непредъявленная к оплате выручка Застройщика</i>	-	-	43 282

На 31.12.2020г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

7. Прочие оборотные активы

Тыс.руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	9 888	6 158	0
НДС по авансам полученным (строка 12602)	9 888	5 753	-
Расходы будущих периодов (строка 12603)	-	405	-

Капитал

Дивиденды в 2020 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

8. Долгосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

Прочие обязательства, в том числе:	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	4 508 317	2 268 853	2 930 694
<i>Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, долгосрочные, в т. ч. по объектам:</i>	3 918 117	1 678 653	2 430 694
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 35	-	1 224 013	40 836
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 41	-	-	148 328
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 43	2 140 915	443 339	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 44	-	-	584 111
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 5	1 250 631	11 301	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 7	340 508	-	-
Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 12	186 063	-	-
	590 200	590 200	800 000
ООО "ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МСК", Инвестиционный договор №б/н от 29.06.2018, объект Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16	-	-	800 000
ООО ПИК-Инвестпроект Инвестиционный договор №б/н от 29.06.2018, объект Красногорский р-н, Ильинские Луга, корп. 16	590 200	590 0	-

9. Краткосрочные обязательства

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
	3 939 169	3 274 885	6 636 933
Расчеты с покупателями и заказчиками	402 798	287 746	-

Поставщики и подрядчики, с учетом НДС	159 435	151 417	36 229
ПАО ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК	104 517	116 151	32 763
ООО ПИК-Менеджмент	3 452	-	-
ООО ПИК-Управляющая Компания	2 266	-	-
АО ПИК-Регион	500	500	420
ООО Центр развития МОРТОН	-	-	248
ООО Вилтарис сервис	210	210	210
ООО ГСК	162	162	162
ООО ЦНС	270	75	88
ООО ПИК-Комфорт	301	124	46
ООО Город Связи	7 872	-	-
ООО ЖКХ Водоканал+	9 001	-	-
ООО ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО	5 386	15 872	2 286
ПАО Водоканал	-	131	-
АО МСК Энерго	22 377	15 890	-
ООО Стройкомфорт	-	2 229	-
ООО Термотрон	1 312	-	-
ООО Генеральный подрядчик № 1	549	-	-
ООО СК АСД	631	-	-
ООО Фортус	302	-	-
Прочие кредиторы	327	73	6
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	12	12	12
Задолженность по налогам и сборам	2 525	31 278	2 663
НДФЛ	-	5	5
НДС	1 456	-	-
Налог на прибыль	-	31 127	2 543
Прочие налоги	1 069	146	115
Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС	543 092	737 591	991 648
ООО Коронелла	154 832	36 518	18 473
ПАО Группа Компаний ПИК	62	662 534	963 013
ООО ГП-МО	329 166	-	-
ООО ЭРЕДА	49 060	29 436	10 162
ООО ГорСтрой	-	5 805	-
ООО ЦНС	-	29	-
ООО Фортус	-	308	-
Прочие	9 972	2 640	-
Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	19	18
Расчеты с подрядчиком по гарантийному удержанию	-	553	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 831 307	2 066 269	5 606 363

Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса

Тыс.руб.

Оценочные обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
--------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

	434 290	67 527	17
Резерв на оплату отпусков	89	40	17
Резервы по инвестиционно-девелоперским проектам	18 491	67 488	
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	4150		

10. Операции в иностранной валюте

В 2020 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

11. Неденежные операции.

В 2020 году ООО «СЗ «ГрадОлимп» не осуществлял неденежные операции.

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

	<i>Тыс.руб.</i>		
	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Отложенные налоговые активы (строка 1180)	2 949	13 505	13 668
Отложенные налоговые активы по убыткам от основной деятельности	69	-	13 668
Отложенные налоговые активы по плановым расходам на инвестиционно-девелоперские проекты	2 866	13 497	-
Отложенные налоговые активы по оценочным обязательствам и резервам	13	8	

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

Полный перечень связанных сторон по состоянию на отчетную дату раскрыт на сайте <http://rik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

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

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние. Связанными сторонами Компании являются:

<i>Тыс.руб.</i>			
№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений

1	Антипов Антон Викторович	Генеральный директор	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	АО Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион»	Организация – участник компании с долей владения – 0,1%	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ООО «Коронелла»	Организация – участник компании с долей владения – 99,9%	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ПАО «Группа Компаний ПИК»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	ООО «Эреда»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
7	ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
9	ООО «ПИК-Управляющая Компания»	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
10	АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
11	ООО Мортон-PCO	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
12	ООО ЖКХ Водоканал+	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
12	ООО ПИК-Инвестпроект	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Компания	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

14. Сведения об операциях со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Объем операций, тыс. руб. (в т.ч. НДС)	Характер отношений со связанной стороной
ПАО «Группа Компаний ПИК»	284 065	Агентское вознаграждение за услуги по поиску покупателей недвижимости для Компании, товарный знак и бухгалтерское обслуживание
ПАО «Группа Компаний ПИК»	92 779	Осуществление функций технического заказчика для Компании
АО "МСК ЭНЕРГОСЕТЬ"	12 474	Технологическое присоединение к энерго сетям
АО «Первая Ипотечная Компания-Регион»	14 023	Расчеты по договорам займа
ООО «Коронелла»	52 224	Передача затрат в рамках агентского договора
ООО «Коронелла»	98 328	Аренда земельных участков

ООО «Коронелла»	125 023	Купля продажа объектов недвижимости
ООО «Эреда»	72 188	Аренда земельных участков
ООО «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК-МО»	2 386 094	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	13 756	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ООО «ПИК-Управляющая Компания»	97 935	Осуществление функций технического заказчика для Компании
ООО ЖКХ Водоканал+	9 001	Услуги водоснабжения по объектам ИДП

15. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год:

<i>Виды операций</i>	<i>Тыс.руб</i> <i>Краткосрочные вознаграждения</i>
Вознаграждение управленческого персонала	480 тыс. руб.

16. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют. Изменения основной деятельности Общество не планирует.

17. Условные факты хозяйственной деятельности

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

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

18. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2020 году в ООО Специализированный застройщик «ГрадОлимп» чрезвычайных факторов, влияющих на хозяйственную деятельность не выявлено, в периоде, предшествующем отчетному чрезвычайных факторов также не выявлено.

Пандемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Общества.

19. Судебные разбирательства Общества.

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

20. Информация по сегментам

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

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Фактическим местом оказания услуг является город Москва

21. Контролируемые сделки

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

22. Крупные сделки

В 2020 году не заключались сделки, отвечающих критериям крупных сделок.

23. Государственная помощь

В 2020 году Общество государственную помощь из бюджета не получало, фактов нецелевого использования бюджетных средств допущено не было.

24. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2020 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом №ИНВ-2020 от 25.12.2020 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

25. Информация о выданных и полученных обеспечениях.

По состоянию на 31.12.2020 г. Общество выдавало следующие обеспечения, обязательств и платежей:

Кем выдано обязательство	Договор	Вид обязательства	Период	Сумма (тыс.руб.)	Комментарии
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 04.05.2018	Поручительство	04.05.2018- 27.09.2022	29500000	За АО СЗ ПИК- РЕГИОН по договору займа от 06.10.2016
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	б/н от 16.05.2018	Поручительство	16.05.2018- 27.09.2022	21000000	За АО СЗ ПИК- РЕГИОН по договору займа от 29.03.2018
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 18.06.2018	Поручительство	18.06.2018- 26.09.2021	2402000	За ООО «Жилстройэнерго- М» по договору займа от 27.12.2017
ООО «СЗ "ГрадОлимп"	№ б/н от 20.06.2018	Поручительство	20.06.2018- 27.09.2022	4650000	За АО СЗ ПИК- РЕГИОН по договору займа от 03.03.2017

26. События после отчетной даты

Данные о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению

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

Генеральный директор



Кознетсов А. В.

Дата 17.03.2021 г.





Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью 26 лист 26
Генеральный директор
ООО «АудитСтрой»

Плутенко Т.Е.