

ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,  
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

---

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «СЕРЕДНЕВО»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕРЕДНЕВО» (ОГРН 1137746624828, 109029, г. Москва, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 8) 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 «СЕРЕДНЕВО» 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.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

  
Ю.А. Агаркова  


Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит.Оценка.Консалтинг»,  
ОГРН 1027739541664,  
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11206007662

«25» марта 2021 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		<b>Коды</b>
		<b>0710001</b>
		<b>31 12 2020</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"</b>	по ОКПО <b>17873666</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7714911058</b>
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2 <b>71.12.2</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>
Местонахождение (адрес)	<b>109029, Москва г, Сибирский проезд, д. № 2, стр. 2, этаж 3 ком. 8</b>	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7714176877</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1027739541664</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 949	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	21 997	18 690	18 852
	в том числе:				
	ОНА по оценочным обязательствам и резервам	11801	23	1	3
	ОНА по расходам будущих периодов	11802	20 127	18 689	18 849
	ОНА по прочим расходам	11803	1 847	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	84 094
	Итого по разделу I	1100	28 946	18 690	102 946
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	5 506 214	4 079 166	1 176 444
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12101	146 812	-	-
	Затраты на строительство и проектирование	12102	5 359 402	4 079 166	1 176 444
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	540	41	79
	в том числе:				
	НДС при приобретении основных средств	12201	41	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	-	41	79

НДС при строительстве основных средств	12203	499	-	-
Дебиторская задолженность	1230	613 124	602 711	483 133
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	86	-	25
Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	704	154	12
Расчеты по налогам и сборам	12303	200	200	2
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12305	129 472	119 694	431
Не предъявленная к оплате начисленная выручка	12306	482 662	482 662	482 662
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 763	2 562	846 156
в том числе:				
Денежные средства на расчетных счетах	12501	2 763	562	156
Денежные средства на спецсчетах	12502	-	2 000	846 000
Прочие оборотные активы	1260	19	-	-
в том числе:				
Затраты на строительство	12601	-	-	-
НДС по авансам полученным	12602	9	-	-
Расходы будущих периодов	12603	10	-	-
Итого по разделу II	1200	6 122 660	4 684 481	2 505 812
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 151 606</b>	<b>4 703 171</b>	<b>2 608 758</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(68 675)	(67 398)	(68 634)
	в том числе:				
	Прибыль, подлежащая распределению	13701	8 849	8 849	7 614
	Убыток, подлежащий покрытию	13702	(77 524)	(76 247)	(76 247)
	Итого по разделу III	1300	(68 425)	(67 148)	(68 384)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 851 009	57 035	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 838 416	-	-
	Долгосрочные займы	14102	-	56 022	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	9 237	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	3 357	1 013	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 988	-	-
	в том числе:				
	ОНО по прочим расходам	14206	2 988	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 659 847	1 659 847	2 376 753
	в том числе:				
	Расчеты по договорам с инвесторами, долгосрочная	14501	1 659 847	1 659 847	2 376 753
	Итого по разделу IV	1400	3 513 844	1 716 882	2 376 753
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	3 473	-	2 130
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15102	121	-	1 849
	Проценты по краткосрочным займам	15104	3 353	-	281
	Кредиторская задолженность	1520	2 702 598	3 053 433	298 242
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 419 949	2 654 489	917
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	51	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	6 478	3 271	1 454
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	31	11	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	276 088	395 662	295 871
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	115	4	17
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	115	4	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 706 187	3 053 438	300 389
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 151 606	4 703 171	2 608 758

Руководитель



Мазунин Андрей  
Феликсович

(подпись)

(шифровка подписи)

19 марта 2021 г.





**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2020
		<b>17873666</b>		
		<b>7714911058</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		12300	16	
		<b>384</b>		

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**  
 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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	в том числе:			
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	в том числе:			
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 178)	(1 344)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 178)	(1 344)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41	3 871
	Проценты к уплате	2330	-	(1 030)
	Прочие доходы	2340	643	162
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23401	629	162
	Прочие расходы	2350	(101)	(97)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(82)	(45)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 595)	1 562
	Налог на прибыль	2410	319	(323)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(160)
	отложенный налог на прибыль	2412	319	(163)
	Прочее	2460	-	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 276)	1 236

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(1 276)	1 236
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мазунин Андрей  
Феликсович

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**

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	Коды <b>0710004</b>		
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
по ОКПО	<b>17873666</b>		
ИНН	<b>7714911058</b>		
по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
по ОКЕИ	<b>384</b>		

**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	-	-	-	(68 634)	(68 384)
<b>За 2019 г.</b>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 235	1 235
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 235	1 235
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	-	-	-	(67 398)	(67 148)
<u>За 2020 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(1 276)	(1 276)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 276)	(1 276)
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	-	-	-	(68 675)	(68 425)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(68 425)	(67 148)	(68 384)



Руководитель

*[Handwritten signature]*

**Мазунин Андрей  
Феликсович**

(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**  
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		
0710005		
31	12	2020
17873666		
7714911058		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	214	119 891
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	214	44
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление инвестиционных взносов	4114	-	119 847
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 498 456)	(1 021 958)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(325 750)	(102 837)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 336)	(883)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(298)
налога на прибыль организаций	4124	-	(573)
возврат инвестиционных взносов	4125	-	(836 753)
инвестиционные взносы по договорам инвестирования и/или финансирования расходов Заказчика/Девелопера	4126	(1 095 832)	(50 867)
расходный поток НДС в составе поступлений и выплат	4127	-	(20 355)
налог на землю	4128	(9 717)	-
прочие платежи	4129	(65 821)	(9 392)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 498 242)	(902 067)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	42	4 301
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	42	4 301
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(284 114)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(284 114)	-
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	(284 072)	4 301



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 042 516	56 022
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 042 516	56 022
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	(260 001)	(1 849)
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	(260 001)	(1 849)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 782 515	54 173
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	201	(843 593)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 562	846 156
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 763	2 563
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Мазурин Андрей  
Сердюкович

19 марта 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО"**

109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 8

ОГРН 1137746624828  
ИНН/КПП 7714911058/770901001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах за 2020 год**

Бухгалтерская отчетность сформирована ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО» исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного приказом МФ РФ № 43н от 06.07.1999г.

**1. Общие сведения.**

*Полное фирменное наименование юридического лица:*

<i>До 04.12.2019 г.</i>	<i>С 04.12.2019 г.</i>	<i>Основание:</i>
Общество с ограниченной ответственностью «НОВАЯ СТОЛИЦА»	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРЕДНЕВО»	<i>Решение № 3/19 единственного участника от 22.11.2019 г., Лист записи ЕГРЮЛ от 04.12.2019 г. ГРН № 9197748761025</i>

*Сокращенное фирменное наименование юридического лица:*

<i>До 04.12.2019 г.</i>	<i>С 04.12.2019 г.</i>	<i>Основание:</i>
ООО «НОВАЯ СТОЛИЦА»	ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО»	<i>Решение № 3/19 единственного участника от 22.11.2019 г., Лист записи ЕГРЮЛ от 04.12.2019 г. ГРН № 9197748761025</i>

*Адрес (место нахождения) юридического лица:*

<i>До 04.12.2019 г.</i>	<i>С 04.12.2019 г. до 23.12.2020 г.</i>	<i>С 23.12.2020 г.</i>	<i>Основание:</i>
143397, г. Москва, п. Первомайское, п. Первомайское, ул. Центральная, д.24, пом.7	109004, г. Москва, Известковский переулок, д. 7, стр. 2, этаж 1, помещение 1-5-3	109029, Москва г, Сибирский проезд, дом 2, строение 2, этаж 3, комната 8	<i>Приказ № 1 от 25.11.2020 г., Лист записи ЕГРЮЛ от 23.12.2020 г. ГРН № 2207713757470</i>

*Сведения о регистрации:*

Запись о регистрации организации внесена в ЕГРЮЛ 22.07.2013г. за основным государственным регистрационным номером 1137746624828

*Сведения об учете в налоговом органе:*

	<i>До 04.12.2019</i>	<i>С 04.12.2019</i>	<i>Основание</i>
Инспекция ФНС	<i>МИФНС № 51 по г. Москве</i>	<i>ИФНС № 9 по г. Москве</i>	<i>Уведомление о снятии с учета в МИФНС № 51 по г. Москве от 04.12.2019 г. № 540750257, Свидетельство о</i>
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	<i>7714911058</i>	<i>7714911058</i>	

Код причины постановки на учет (КПП)	775101001	770901001	постановке на учет Российской организации в ИФНС № 7709 04.12.2019 г.
--------------------------------------	-----------	-----------	---

**Прочие сведения о юридическом лице:**

Деятельность организации в 2020 году осуществлялась на основании Устава.

<i>Редакция Устава до 04.12.2019 г.</i>	<i>Редакция Устава с 04.12.2019 г.</i>
Утвержден Решением единственного участника № 2к/16-Нот от 14.04.2016	Утвержден Решением единственного участника № 3/19 от 22.11.2019

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

<i>по 25.11.2019 г.</i>	<i>с 26.11.2019 г.</i>	<i>Основание:</i>
Генеральный директор Ходосок Демьянович Григорий	Генеральный директор Мазунин Андрей Феликсович	<i>Решение № 4/19 единственного участника от 25.11.2019 г., Приказ № 2/19 от 26.11.2019 г. о вступлении в должность</i>

**Списочная численность работников** по состоянию на 31.12.2020 года составляет 1 человек.

**Уставный капитал ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО»** составляет 250 000,00 (Двести пятьдесят тысяч) рублей.

Период	Наименование организации	Сумма, руб.	Доля в уставном капитале	Основание
с 15.12.2017 по 23.12.2019 г.	Акционерное общество «Первая ипотечная компания-Регион» г. Дмитров Московской области	250 000	100%	<i>Лист записи ЕГРЮЛ от 24.12.2019 г. ГРН № 2197749524564</i>
с 24.12.2019 г. по настоящее время	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАКТИВ»	250 000	100%	

**Основной вид деятельности:**

**71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.**

В отчетном периоде организация осуществляла деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенном по строительному адресу: г. Москва, Московская область, Новомосковский округ, мкр. «Середнево».

Застройка осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в том числе Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ с применением эскроу-счетов.

Компания, являясь застройщиком, осуществляет комплексную застройку земельных участков из земель населенных пунктов, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Местоположение/ адрес/ характеристики	Кадастровый номер	S, кв.м.	Стоимость., руб.
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", уч.№ VIII-2	50:21:0110114:21	40 079	56 110 600,00
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", уч.№ VIII-3	50:21:0110114:20	15 738	22 033 200,00
г. Москва, п Филimonковское, д. Середнево, з/у 1	77:17:0110114:710	4 275	5 949 805,00
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", вблизи д.Середнево,уч.№ VIII-1/1"	50:21:0110114:321	248 675	852 023 512,73
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:561	11 220	217 152 590,00
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:562	43 416	840 325 873,00
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:564	68 898	1 333 520 940,00
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	77:17:0110114:565	11 386	220 367 386,00
<b>Всего</b>		<b>443 687</b>	<b>3 547 483 906,73</b>

Обществом в рамках 214-ФЗ с применением эскроу-счетов привлекли следующие средства участников долевого строительства:

Объект инвестирования	Сумма поступления (тыс. руб.)	Номер РНС	Наименование банка	Комментарий
г. Москва, п. Филimonковское, Середнево, корп. 1.4	283 832	77-246000-019165-2020	«Газпромбанк» (Акционерное общество)	Средства дольщиков на счетах эскроу.
г. Москва, п. Филimonковское, Середнево, корп. 1.5	1 557 154	77-246000-018800-2020	«Газпромбанк» (Акционерное общество)	Средства дольщиков на счетах эскроу

г. Москва, п. Филимонковское, Середнево, корп. 1.6	1 921 099	77-246000-018800-2020	«Газпромбанк» (Акционерное общество)	Средства дольщиков на счетах эскроу
<b>Итого</b>	<b>3 762 085</b>			

Дочерних и зависимых обществ не имеем.

Филиалов и представительств нет.

Бухгалтерская отчетность за 2020 год предоставлена в тыс. руб. - код по ОКЕИ 384

*Аудитор компании:* ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», 111116, Москва г, Авиамоторная ул, дом 6, стр. 8, эт. 2 комн. 7.

## **2. Раскрытие информации об учетной политике**

Учетная политика организации утверждена Приказом генерального директора, разработана в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденным Приказом МФ РФ от 29.07.1998 года № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Министерством финансов РФ.

### ***Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства***

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### ***Основные средства***

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.

#### ***Нематериальные активы***

Общество не имеет нематериальных активов.

#### ***Доходные вложения в материальные ценности***

В Обществе отсутствуют доходные вложения в материальные ценности.

#### ***Финансовые вложения***

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

#### ***Расходы будущих периодов***

Расходы, произведенные в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

#### ***Дебиторская и кредиторская задолженность***

Дебиторская и кредиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между организацией и ее контрагентами. Просроченная задолженность нереальная к взысканию списывается с баланса по мере возникновения.

#### ***Налоги и налогообложение***

##### ***Расчеты по налогу на прибыль***

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

### **3. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.**

#### **3.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах**

ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО» является Застройщиком жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, п. Филимонковское, мкр. "Середнёво".

В 2020 году реализация объектов недвижимости не было, выручка отсутствовала.

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

в тыс. руб.

Управленческие расходы, в т.ч.:	Показатель за 2020	Показатель за 2019
	год	год
	<b>(2 177,92)</b>	<b>(1 344,32)</b>
Аренда офисных площадей	257,25	125,17
Аудиторские, бухгалтерские услуги	150,00	154,17
Амортизация	80,35	-
Заработная плата и страховые взносы	1 467,08	883,02
Налоги, госпошлина	22,98	90,00
Программное обеспечение, консультационные, информационные услуги	7,66	83,63
Юридические услуги	0,72	8,33
Прочие услуги	191,87	

**Расшифровка стр. 2320-2350 Отчета о финансовых результатах**

в тыс. руб.

Прочие доходы и расходы	Показатель за 2020	Показатель за 2019
	год	год
<b>Проценты к получению</b>	<b>40,69</b>	<b>3 871,34</b>
Проценты по депозитному договору	40,69	3 871,34
<b>Проценты к уплате</b>	<b>-</b>	<b>(1 030,47)</b>
ООО «Мортон-PCO» (договор займа)	-	-
АО «ПИК-Регион» (договор займа)		1 030,47
<b>Прочие доходы, из них:</b>	<b>643,25</b>	<b>161,85</b>
Доходы от сдачи в аренду	629,25	161,85
Прочие доходы	14,00	-
<b>Прочие расходы, из них:</b>	<b>(101,22)</b>	<b>(97,18)</b>
Услуги банка	81,74	45,18
Прочие расходы	19,48	27,00
Штрафы, пени, неустойки	0	25,00

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Финансовый результат отчетного года по данным бухгалтерского и налогового учета – убыток.

С учетом изменения отложенных налоговых активов и обязательств чистый убыток в бухгалтерском учете составил (1 276) тыс. руб. Постоянные разницы связаны с признанием доходов и расходов, не

учитываемых для целей налогообложения - штрафы и пени по налогам. Вычитаемые временные разницы связаны со следующими различиями в бухгалтерском и налоговом учетах:

- суммы процентов по займам полученным, учитываемые в бухгалтерском учете в составе расходов на строительство, а в налоговом – в составе внереализационных расходов;

Отрицательные чистые активы будут покрываться за счет снижения непокрытого убытка посредством получения прибыли от деятельности Застройщика по строительству мкр. "Середнево", по адресу г. Москва, п. Филимонковское. Для проведения работ по строительству объектов жилого микрорайона «Середнево» Обществом открыта кредитная линия в Банке ГПБ (АО).

В настоящее время получены положительные заключения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий по объектам капитального строительства жилых домов и инженерных объектов жилого микрорайона «Середнево», заключены договоры на выполнение функций технического заказчика, для привлечения финансирования заключен договор инвестирования.

ОИДП реализуемые Обществом	Дата завершения строительства
г. Москва, п. Филимоиковское, мкр. "Середнево"	Сентябрь 2029 г.

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

### 3.2. Комментарии к Бухгалтерскому балансу

#### I. Внеоборотные активы

##### Нематериальные активы

Объект учета отсутствует.

*Расшифровка стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса*

<u>Нематериальные активы</u>	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	-	-

##### Основные средства

*Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса*

<u>Основные средства</u>	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Информационное ограждение на территории стройки Середневский лес	199,31	-
Штаб строительства (модульное здание) на объекте "Середневский лес"	6 749,79	

*Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.



Основные средства	По состоянию на	По состоянию на
	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	21 997	18 690
ОНА по оценочным обязательствам и резервам	23	1
ОНА по расходам будущих периодов	20 127	18 689
ОНА по прочим расходам	1 847	-

**II. Оборотные активы**  
**Запасы**

*Расшифровка стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Запасы	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Незавершенное производство	146 812	-
Затраты на строительство и проектирование	5 359 402	4 079 166

С ПАО «ПИК СЗ» был заключен договор на выполнение функций Технического Заказчика № 1-Серед от 01.11.2016 года, с 01.12.2018 г. на выполнение функций Технического заказчика заключен Договор № СРД-0815-02/18 с ООО «Генеральный подрядчик-МСК»: на организацию предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввод в эксплуатацию Объектов на земельных участках с кад. № 50:21:0110114:18, 50:21:0110114:20, 50:21:0110114:21 и 50:21:0110114:321 по адресу: г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика». 15.08.2019 г. заключен Договор № СРД-ФЗ-ПМ на выполнение функций Технического заказчика с ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» на организацию предпроектной подготовки, проектирования, строительства и ввод в эксплуатацию Объектов на земельных участках с кад. № 77:17:0110114:562, 77:17:0110114:564; 77:17:0110114:565; 50:21:0110114:21 и 50:21:0110114:321 по адресу: г. Москва, п. Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика».

Для финансирования затрат на проектирование и строительство Объекта Общество привлекает соинвесторов и участников долевого строительства. В результате строительства Общество не создает инвестиционный актив, затраты на проектирование и строительство отражаются в Бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

*Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса*

Общий размер Дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составляет 613 124 тыс.руб. Обществом не создавались резервы сомнительных долгов.

Основные дебиторы:

в тыс. руб.

Дебиторская задолженность	На 31.12.2019	На 31.12.2019

	6031023-20	6031022
<i>Активы, выполняющие функции подотчетных средств ИТК</i>		
ДПО УЦ ПРОМСВЯЗЬСПЕЦМОНТАЖ АНО	24,00	
ППДЦ ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС АО	50,00	
<i>Дебиторская задолженность по контракторам, заказчикам по учету ИТК</i>		
ЖКХ Водоканал+ ООО	174,03	12,39
ГрадИнвест ООО	524,63	140,81
МСК ЭНЕРГО АО	5,00	1,00
<i>Расчеты по налогам и сборам</i>		
Налог на прибыль, страховые взносы	199,71	200,48
<i>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</i>		
Проценты по депозитному договору	-	1,24
МСК ЭНЕРГО АО	119 693,11	119 693,11
СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС ООО	7 166,76	-
СК ПАРТНЕР ООО	2 546,94	-
ППДЦ ИНФОРМСТРОЙСЕРВИС АО	20,00	-
Росреестра по Москве Управление	45,20	-
<i>Непредъявленная стоимость неисполненных обязательств</i>		
	482 662,20	482 662,20

**Финансовые вложения**

Объект учета отсутствует.

**Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» Бухгалтерского баланса**

<i>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</i>	6031023-20	6031022-2018
	-	-

**Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса**

	6031023-20	6031022-2018

в тыс. руб.

Право использования программы для ЭВМ «Диалок», типовой модуль «Интеграция» на 1 год	10,42	-
--	-------	---

### Капитал

Дивиденды в 2020 году не выплачивались.

В отчетном году отчисления в резервный капитал не производилось.

### Долгосрочные обязательства

#### *Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	1 851 008,94	57 034,98
АО «СЗ «ПИК-Регион» (договор займа)	-	56 022,02
АО «СЗ «ПИК-Регион» (начисленные проценты по договору займа)	3 356,63	1 012,96
АО БАНК ГПБ (Кредитный договор)	1 838 415,66	-
АО БАНК ГПБ (начисленные проценты по кредитному договору)	9 236,65	-

#### *Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Прочие обязательства	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	1 659 846,56	1 659 846,56
<i>Расчеты по договорам соинвестирования, в т. ч. по объектам:</i>	<i>1 659 846,56</i>	<i>1 659 846,56</i>
г. Москва, поселение Филimonковское, ОАО «Марьянская птицефабрика», вблизи д. Середнево	1 659 846,56	1 659 846,56

### Краткосрочные обязательства

#### *Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Заемные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	3 473,47	-
ООО «СтройАктив» (договор займа)	120,81	-
ООО «СтройАктив» (начисленные проценты по договору займа)	3 352,66	-

#### *Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса*

в тыс. руб.

Кредиторская задолженность	На 31.12.2020	На 31.12.2019
	2 702 598,26	3 053 433,47

<b>Поставщиков и подрядчиков, с учетом НДС</b>	<b>2 419 948,05</b>	<b>2 654 488,85</b>
Центр развития МОРТОН ООО	10,0	10,00
ПИК СЗ ПАО	40 402,17	474,06
СЗ ПИК-Регион АО	280,00	280,00
ГП-МСК ООО	-	1 300,00
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	2 327 253,07	2 611 366,79
ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ ООО	51 322,50	41 058,00
МСК ЭНЕРГО АО	463,71	-
ЦНС ООО	217,40	-
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>51,41</b>	<b>-</b>
<b>Задолженность перед государственными внебюджетными фондами</b>	<b>31,48</b>	<b>11,20</b>
<b>Задолженность по налогам и сборам</b>	<b>6 478,39</b>	<b>3 271,41</b>
Прочие налоги	6 468,21	3 271,41
НДС	10,18	
<b>Прочая кредиторская задолженность, с учетом НДС</b>	<b>276,088</b>	<b>395 662,01</b>
ПИК СЗ ПАО	3,67	46 631,31
СЗ ИНВЕСТАЛЬЯНС ООО	194,83	-
ГП-МСК ООО	275 811,12	369 389,42
ЦНС ООО	78,50	
<b>Расчеты с персоналом по оплате труда</b>		

**Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса**

в тыс. руб.

	На 31.12.2020	На 31.12.2019
<b>Оценочные обязательства</b>	<b>4,28</b>	<b>4,28</b>
Резерв на оплату отпусков	114,82	4,28

**4. Операции в иностранной валюте**

В 2020 году ООО «СЗ СЕРЕДНЕВО» не проводило операции, выраженные в иностранной валюте.

**5. Неденежные операции.**

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

**6. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке применения ПБУ №**

**18/02**

в тыс. руб.

Отложенные налоговые активы	На 31.12.2019	На 31.12.2019
		21 997,21
Убыток от основной деятельности	21 997,21	18 689,67

### 7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	-	-
в том числе:	-	-
Выданные - всего	-	-
в том числе:	-	-
Залог имущества, имущественных прав	-	-
Поручительство за третьих лиц	-	-

### 8. Информация для сопоставимости данных Бухгалтерского баланса

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

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

Наименование показателя	31.12.2019 до приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	31.12.2019 после приведения к сопоставимому виду тыс. руб.	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 (12102) «Запасы, Затраты на строительство и проектирование»	0	4 079 166	0	1 176 444	Увеличение Запасов за счет переноса «Затрат на строительство» из строки Прочие оборотные активы «Затраты на строительство»
Стр. 12601 (12102) «Прочие оборотные активы, в том	4 079 166	0	1 176 444	0	Уменьшена за счет переноса в строку «Запасы» в том числе «Затраты на

числе: затраты на строительство					строительство и проектирование»
---------------------------------	--	--	--	--	---------------------------------

В наименовании показателя строка Бухгалтерского баланса без скобок приведена по отчетности за 2019 год и 2018 год, в скобках по отчетности за 2020 год

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

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основным бенефициарным владельцем акций Общества является Гордеев С.Э., доля владения – 59,33%.

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:

№ п/п	Полное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	ООО «СтройАктив»	Участник Общества, 100% уставного капитала с 24.12.2019 г.	организация контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Мазунин Андрей Феликсович	лицо является единоличным исполнительным органом с 26.11.2019 г.	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	ПАО «ПИК СЗ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
4	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
5	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
6	ООО «ГП-МСК»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

7	АО «МСК ЭНЕРГО»	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом
8	АО СЗ ПИК-РЕГИОН	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	организация контролируется или на нее оказывается значительное влияние третьим юридическим лицом

Также информация о связанных сторонах и аффилированных лицах по состоянию на отчетную дату раскрыта на сайте <http://pik-group.ru> – «База знаний» - «О компании» - «Корпоративное управление» - «Раскрытие информации» - «Аффилированные лица» - «Список аффилированных лиц».

#### 10. Сведения об операциях со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Стоимостные показатели по незавершенным на начало отчетного периода операциям		Объем операций за 2020 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	ПАО «ПИК СЗ» Договор № ДКП-ПИС от 25.02.2020	-	-	-	1 331,97	-	1 331,97	безналичные/ краткосрочная
2	ПАО «ПИК СЗ» ( Договор хранения документов Д635169/18 от 20.07.2018г.	-	2,17	-	1,5	-	3,67	безналичные/ краткосрочная
3	ПАО «ПИК СЗ» ( Договор Д730780/19 от 24.04.2019г. (бухгалтерское обслуживание)	-	80,0	-	120,0	-	200,0	безналичные/ краткосрочная
4	ПАО «ПИК СЗ» (Агентский договор № СРД-АГ от 01.03.2020г.	-	-	104 659,58	143 529,77	-	38 870,19	безналичные/ краткосрочная

5	ООО «ПИК-МЕНЕДЖМЕНТ» Договор № СРД-ФТЗ-ПМ от 15.08.2019 (финансирование строительства)	-	2 625,80	1 585 496,27	1 176 573,51	406 296,95	-	безналичные/ краткосрочная
6	ООО «ГП-МСК» (Договор уступки прав требования № Д784315/19 от 30.07.2019)	-	275 811,12	-	-	-	275 811,12	безналичные/ краткосрочная
7	ООО «ГП-МСК» (финансирование Технического Заказчика)	-	-	-	93 578,30	-	93 578,30	безналичные/ краткосрочная
8	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор соинвестирования)	-	1 659 846,56	-	-	-	1 659 846,56	безналичные/ долгосрочная
9	ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» (договор купли-продажи земельных участков)	-	2 611 366,79	284 113,72	-	-	2 327 253,07	безналичные/ краткосрочная
10	ООО «СтройАктив» Договор займа б/н от 30.09.2019г.	-	-	203 685,44	207 158,91	-	3 473,47	безналичные/ краткосрочная
11	АО «ПИК – Регион» (договор займа, основной долг)	-	56 022,02	56 315,68	293,66	-	-	безналичные/ долгосрочная
12	АО «ПИК – Регион» (договор займа, проценты к уплате)	-	1 012,96	-	2 343,67	-	3 356,63	безналичные/ долгосрочная
13	АО «ПИК – Регион» (договор оказания бухгалтерских услуг)	-	280,00	-	-	-	280,00	безналичные/ краткосрочная

С прочими связанными сторонами существенных сделок и/или иных отношений у Компании в течение 2020 года не было.

#### 11. Вознаграждения Основного управленческого персонала за 2020 год

<i>Виды операций</i>	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>
----------------------	-------------------------------------



Заработная плата по основному виду деятельности	495,08 тыс. руб.
---	------------------

## **12. Контролируемые сделки**

Контролируемые сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений не осуществлялись.

## **13. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условных фактов хозяйственной деятельности не было.

## **14. Инвентаризация**

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

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

## **15. Информация о государственной помощи и бюджетных кредитах.**

В отчетном году государственная помощь и бюджетные кредиты не предоставлялись.

## **16. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

## **17. Судебные разбирательства Общества.**

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

## **18. 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.

## **19. События после отчетной даты**

Данных 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

## **20. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

В 2020 году в ООО «Специализированный застройщик СЕРЕДНЕВО» 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.

## **21. Планы будущей деятельности**

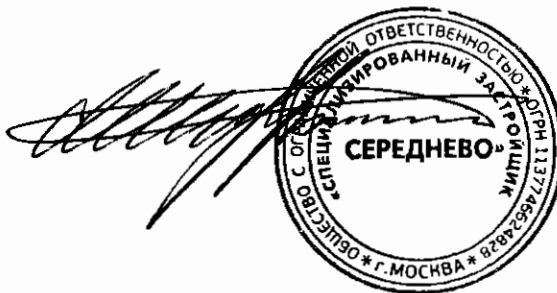
Изменения основной деятельности Общество не планирует.

В настоящее время получены положительные заключения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий по объектам капитального строительства жилых домов и инженерных объектов жилого микрорайона «Середнёво», заключены договоры на выполнение функций технического заказчика, для привлечения финансирования заключен договор инвестирования.

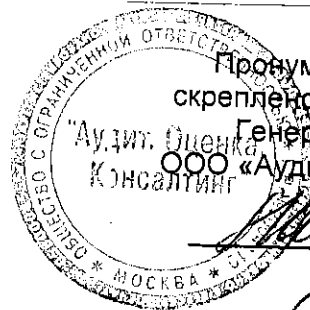
В связи с этим, Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения к ликвидации. Чистые активы планируется увеличить за счет получения прибыли от текущей деятельности, а в случае недостаточности – за счет увеличения уставного капитала. Соответственно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

*Генеральный директор*

*« 19 » марта 2021 года*



*Мазунин А.Ф.*



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью 34 лист а  
Генеральный директор  
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»

  
Агаркова Ю.А.