



«УРАЛЬСКИЙ СОЮЗ»

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

Тел./факс:

(495) 232-0204/0875

www.uralsoyuz.ru

Акционерное общество «Аудиторская фирма «Уральский союз». 109004, г. Москва, Большой Факельный пер., д.3, офис 145, ИНН 7705040076, ОГРН 1027700302310. Является членом СРО ААС. Основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006017820.

Генеральный директор – Миронов Александр Сергеевич, квалификационный аттестат на право осуществления аудиторской деятельности в области общего аудита № 01-000577 от 19 марта 2012 года без ограничения срока действия. ОРНЗ - 21706017298 в СРО ААС.

Аудиторское заключение

*АО «Аудиторская фирма «Уральский союз»
по бухгалтерской (финансовой) отчетности*

АО «СПБ ЦДЖ»

за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

№ 120 от «27» марта 2020 года

Москва

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам
Акционерного общества
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ОГРН 1117847632682, 190031, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 20, лит. В), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА).

Наша ответственность, согласно указанным стандартам, далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, был проведен другим аудитором ЗАО Аудиторская фирма «АСБ», который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 29 марта 2019 года.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет

ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

«27» марта 2020 года

**Генеральный директор
АО «Аудиторская фирма «Уральский союз»**



А.С. Миронов

Квалификационный аттестат аудитора № 01-000578, выдан 19 марта 2012 г. на неограниченный срок. ОРНЗ – 21706017287 в СРО ААС.

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская фирма «Уральский союз»

ОГРН 1027700302310

109004, г. Москва, Большой Факельный пер., дом 3, оф. 145

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 12006017820

ПОЛУЧЕНО

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Организация	Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"	по ОКПО 30718930		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7838469428		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2 70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС 12267 13		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	190031, Санкт-Петербург г, Гривцова пер, д. № 20, лит. В			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО Аудиторская фирма "Уральский союз"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7705040076
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700302310

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1.	Нематериальные активы	1110	226	255	276
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.	Основные средства	1150	138 238	138 805	146 153
	в том числе:				
2.1.	Основные средства в организации	11501	9 841	10 350	15 032
2.2.	Строительство объектов основных средств	11502	128 220	128 369	131 121
2.2.	Приобретение объектов основных средств	11503	177	86	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	500 477	1 100 532	1 124 139
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	2 888	2 146	10 655
	Облигации	11702	464 676	1 052 967	1 052 967
	Долговые ценные бумаги	11703	32 912	45 418	60 516
	Отложенные налоговые активы	1180	287 348	167 684	165 742
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 266	8 382	10 989
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		6 266	8 382	10 989
	Итого по разделу I	1100	932 555	1 415 657	1 447 299
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.	Запасы	1210	3 583 338	4 615 889	4 664 123
	в том числе:				
	Материалы	12101	271 497	206 592	317 759

	Товары отгруженные	12102	1 460 923	2 455 731	2 776 961
	Товары	12103	59 861	254 764	383 911
	Готовая продукция	12104	244 283	-	3 781
	Основное производство	12105	1 546 774	1 698 802	1 094 097
	Товары принятые (на стадии госрегистрации)	12106	-	-	87 615
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33	-	1
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	8 755 663	6 970 419	5 562 651
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	243 823	116 663	102 404
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 159	3 314	2 286
	Расчеты по налогам и сборам	12303	77 769	114	15 945
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 456	2 000	415
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	59 337	51 879	49 946
	Расчеты с участниками ЦП	12307	8 368 994	6 796 449	5 379 241
	Расчеты с заемщиками	12308	1 124	-	12 414
3.1.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 272 151	4 355 557	4 207 537
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	24 345	24 345	-
	Предоставленные займы	12402	827	612	1 537
	Депозитные счета	12403	3 246 980	4 330 600	4 206 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 135 007	18 810	24 601
	в том числе:				
	Касса организации	12501	4	6	7
	Расчетные счета	12502	1 135 003	18 805	24 595
	Прочие оборотные активы	1260	432	432	375
	в том числе:				
	Прочее	12601	432	432	375
	Итого по разделу II	1200	16 746 623	15 961 107	14 459 288
	БАЛАНС	1600	17 679 179	17 376 765	15 906 587

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 344 800	11 756 200	10 167 600
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 056 500	1 056 500	1 056 500
	Резервный капитал	1360	317 900	229 377	110 910
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 419 667	1 199 097	955 163
	Итого по разделу III	1300	16 138 867	14 241 174	12 290 173
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 311	1 234	1 372
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3.	Прочие обязательства	1450	1 455 376	2 837 218	3 071 815
	в том числе:				
	Расчеты с участниками ЦП	14501	1 455 376	2 837 218	3 071 815
	Итого по разделу IV	1400	1 456 686	2 838 452	3 073 187
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	59 172	76 000	53 018
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 029	4 540	2 961
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	256	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 034	19 834	37 022
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	5 367	4 131	3 765
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	6
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	12	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		10 003	6 290	9 263
	Расчеты с подрядчиками по обеспечению полученным		37 739	40 939	-
	Доходы будущих периодов	1530	11 026	211 682	481 840
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	40 496
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	11 026	211 682	441 344
7.	Оценочные обязательства	1540	13 426	9 456	8 369
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	83 625	297 138	543 227
	БАЛАНС	1700	17 679 179	17 376 765	15 906 587

Руководитель

(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2019
Организация	Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"	по ОКПО	30718930		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7838469428		
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2	70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации	по ОКОПФ / ОКФС	12267	13	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	3 059 410	938 790
6	Себестоимость продаж	2120	(2 050 000)	(605 663)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 009 410	333 127
6	Коммерческие расходы	2210	(80 799)	(64 872)
6	Управленческие расходы	2220	(156 148)	(144 636)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	772 463	123 619
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	244 743	254 509
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	230 537	307 045
	в том числе:			
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества	23401	200 661	270 161
	Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23402	2 449	19 320
	Штрафы, пени и неустойки к получению	23403	13 419	15 942
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	128	-
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23405	368	463
	Возмещение убытков к получению	23406	220	254
	Доходы от ликвидации имущества	23407	-	470
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23408	10 043	-
	Прочее	23409	3 250	435
	Прочие расходы	2350	(673 481)	(135 597)
	в том числе:			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	(15 795)	(6 699)
	Налоги и сборы	23502	(49 004)	(68 658)
	Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	(2 659)	(21 574)
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23504	(6 794)	(611)
	Штрафы, пени, неустойки	23505	(99)	(1 150)
	Дебиторская задолженность, безнадежная взысканию	23506	(23)	(28 997)
	Расходы на ликвидацию имущества	23507	-	(456)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23508	(128)	-
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23509	(588 291)	-
	Прочее	23510	(10 688)	7 452

Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	574 262	549 576
Налог на прибыль	2410	(110 254)	(106 958)
в том числе:			
текущий налог на прибыль	2411	(229 842)	(109 038)
отложенный налог на прибыль	2412	119 588	2 080
Прочее	2460	-	(3)
в том числе:			
Чистая прибыль (убыток)	2400	464 008	442 615

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	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	464 008	442 615
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)



27 марта 2020 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2019
30718930		
7838469428		
70.22		
12267	13	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"

Организация

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

непубличные акционерные общества / Российской Федерации

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	10 167 600	-	1 056 500	110 910	955 163	12 290 173
Увеличение капитала - всего: За 2018 г.	3210	1 588 600	-	-	-	442 614	2 031 214
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	442 614	442 614
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	1 588 600	-	-	X	X	1 588 600
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(80 214)	(80 214)
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	(80 214)	(80 214)

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	118 467	(118 467)	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	11 756 200	-	1 056 500	229 377	1 199 097	14 241 174
Увеличение капитала - всего:	3310	1 588 600	-	-	-	464 009	2 052 609
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	464 009	464 009
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	1 588 600	-	-	X	X	1 588 600
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(154 915)	(154 915)
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	(154 915)	(154 915)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	88 523	(88 523)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	13 344 800	-	1 056 500	317 900	1 419 667	16 138 867

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	12 290 173	442 614	1 508 387	14 241 174
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	12 290 173	442 614	1 508 387	14 241 174
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	955 163	442 614	(198 680)	1 199 097
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	955 163	442 614	(198 680)	1 199 097
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
до корректировок					
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	16 149 894	14 452 856	12 772 013



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Организация	Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	0710005	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	ИНН	30718930			
Организационно-правовая форма / форма собственности	непубличные акционерные общества / Российская Федерация	по ОКВЭД 2	7838469428			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	70.22			
				12267	13	
				384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 453 029	1 749 433
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	45 385	39 689
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от реализации квартир участникам целевых программ	4114	1 092 856	649 953
проценты по закладным	4115	4 115	6 846
основной долг по закладным	4116	7 494	10 731
аккумулированные платежи	4117	359	3 911
от реализации залоговых квартир	4118	4 824	-
поступления процентов по депозитам и займам		240 698	253 358
купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием		93 449	87 586
возврат беспроцентных целевых жилищных займов		919 709	641 432
прочие поступления	4119	44 140	55 927
Платежи - всего	4120	(3 849 837)	(3 118 651)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(52 738)	(56 365)
в связи с оплатой труда работников	4122	(144 046)	(121 293)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(316 388)	(84 838)
расчеты по налогам и взносам	4125	(60 699)	(50 345)
приобретение закладных	4126	(10 937)	(9 861)
расходы по капитальному ремонту	4127	(1 073 964)	(462 310)
инвестирование в квартиры для последующей продажи	4128	(4 574)	(5 179)
перечисление аккумулированных платежей		(359)	(3 911)
выдача беспроцентных целевых жилищных займов		(2 064 584)	(2 162 095)
прочие платежи	4129	(121 548)	(162 454)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 396 808)	(1 369 218)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	87 751 191	104 591 467
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	87 751 191	104 591 467
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(86 671 871)	(104 736 426)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 037)	(1 525)
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	(86 667 834)	(104 734 901)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 079 320	(144 959)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 588 600	1 588 600
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	1 588 600	1 588 600
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	(154 915)	(80 214)
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	(154 915)	(80 214)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 433 685	1 508 386
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 116 197	(5 791)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18 810	24 601
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 135 007	18 810
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019г.	285	(30)	-	-	(29)	-	-	-	285	(59)
	5110	за 2018г.	96	(10)	189	-	(21)	-	-	-	285	(30)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2019г.	96	(19)	-	-	(10)	-	-	-	96	(29)
	5111	за 2018г.	96	(10)	-	-	(10)	-	-	-	96	(19)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего							
в том числе:							

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2019г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019г.	-	-	-	-	
	5190	за 2018г.	189	-	-	(189)	
в том числе:	5181	за 2019г.	-	-	-	-	
	5191	за 2018г.	189	-	-	(189)	
Корпоративный веб-портал							



Руководитель _____
 (подпись)
 Зубарев Денис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	128 455	5 991	(2 286)	(3 762)	128 398
	5250	за 2018г.	131 121	2 540	(2 753)	(2 454)	128 455
в том числе:							
Неотделимые улучшения фасада на Гривцова, 20, литера В	5241	за 2019г.	149	-	(149)	-	-
	5251	за 2018г.	149	-	-	-	149
Неотделимые улучшения (капитальный ремонт) здания на Гривцова, 20, литера В	5242	за 2019г.	128 220	-	-	-	128 220
	5252	за 2018г.	128 220	-	-	-	128 220
Временные здания и сооружения - строительный забор (пос. Парголово, участок №6)	5243	за 2019г.	-	2 132	(2 132)	-	-
	5253	за 2018г.	2 753	-	(2 753)	-	-
Прочие	5244	за 2019г.	86	3 858	(4)	(3 762)	177
	5254	за 2018г.	-	2 540	-	(2 454)	86

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

Наименование показателя	Код	за 2018г.	
		за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	129	-
	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	31 299	76 854	85 718
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель  (подпись)
Зубарев Денис Юрьевич
 ЦЕНТ (расшифровка подписи)



27 марта 2020 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2019г.	1 100 532	-	14 788	(26 552)	-	-	(588 291)	500 477	-	-
	5311	за 2018г.	1 124 139	-	15 604	(39 210)	-	-	-	1 100 532	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2019г.	2 146	-	1 908	(1 167)	-	-	-	2 888	-	-
	5312	за 2018г.	10 655	-	4 251	(12 759)	-	-	-	2 146	-	-
Облигации с ипотечным покрытием	5303	за 2019г.	368 908	-	-	-	-	-	-	368 908	-	-
	5313	за 2018г.	368 908	-	-	-	-	-	-	368 908	-	-
Облигации	5304	за 2019г.	684 059	-	-	-	-	-	(588 291)	95 768	-	-
	5314	за 2018г.	684 059	-	-	-	-	-	-	684 059	-	-
Долговые ценные бумаги		за 2019г.	45 418	-	12 880	(25 385)	-	-	-	32 912	-	-
		за 2018г.	60 516	-	11 353	(26 451)	-	-	-	45 418	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019г.	4 355 557	-	86 666 241	(87 749 647)	-	-	-	3 272 151	-	-
	5315	за 2018г.	4 207 537	-	104 730 933	(104 582 914)	-	-	-	4 355 557	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2019г.	612	-	2 661	(2 447)	-	-	-	827	-	-
	5316	за 2018г.	1 537	-	189	(1 114)	-	-	-	612	-	-
Депозитные счета	5307	за 2019г.	4 330 600	-	86 663 580	(87 747 200)	-	-	-	3 246 980	-	-
	5317	за 2018г.	4 206 000	-	104 706 400	(104 581 800)	-	-	-	4 330 600	-	-
Векселя	5308	за 2019г.	24 345	-	-	-	-	-	-	24 345	-	-
	5318	за 2018г.	-	-	24 345	-	-	-	-	24 345	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2019г.	5 456 089	-	86 681 029	(87 776 199)	-	-	(588 291)	3 772 628	-	-
	5310	за 2018г.	5 331 676	-	104 746 537	(104 622 124)	-	-	-	5 456 089	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)



27 марта 2020 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по Договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

27 марта 2020 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		поступление						выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	на конец периода					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	6 796 449	-	3 309 855	-	(1 737 310)	-	-	-	-	-	-	-	-	8 368 994	-
	5521	за 2018г.	5 379 241	-	2 536 421	-	(1 119 212)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 796 449	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	1 257 248	-	1 244 925	-	(813 462)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 688 711	-
	5522	за 2018г.	1 356 816	-	374 192	-	(473 760)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 257 248	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Целевые займы	5505	за 2019г.	5 539 201	-	2 064 930	-	(923 848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2018г.	4 022 425	-	2 162 228	-	(645 452)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 680 263	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019г.	998 090	(824 119)	3 209 389	243 915	(3 235 008)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	5 539 201	-
	5530	за 2018г.	1 000 830	(817 420)	865 243	268 872	(1 107 858)	(28 997)	-	-	-	-	-	-	-	1 216 362	(829 693)
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019г.	3 314	-	1 736 510	-	(1 735 541)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 283	-
	5531	за 2018г.	14 699	-	345 909	-	(349 772)	(7 523)	-	-	-	-	-	-	-	3 314	-
Авансы выданные	5512	за 2019г.	116 663	-	727 999	-	(602 014)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	242 637	-
	5532	за 2018г.	102 404	-	108 724	-	(94 041)	(424)	-	-	-	-	-	-	-	116 663	-
Прочая	5513	за 2019г.	878 113	(824 119)	744 880	243 915	(897 453)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	969 441	(829 693)
	5533	за 2018г.	863 727	(817 420)	410 610	268 872	(664 045)	(21 050)	-	-	-	-	-	-	-	878 113	(824 119)
	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2019г.	7 794 539	(824 119)	6 519 244	243 915	(4 972 318)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	9 565 356	(829 693)
	5520	за 2018г.	6 380 071	(817 420)	3 401 664	268 872	(2 227 070)	(28 997)	-	-	-	-	-	-	-	7 794 539	(824 119)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		856 295	26 602	859 858	35 739	835 448	18 027
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-	-
прочая	5542	-	-	-	-	-	-
	5543	856 295	26 602	859 858	35 739	835 448	18 027
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	погашение	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	2 837 218	461 127	-	(1 842 970)	-	461 127	-	-	-	1 455 376
в том числе:	5571	за 2018г.	3 071 815	282 008	-	(516 605)	-	282 008	-	-	-	2 837 218
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками целевых программ	5555	за 2019г.	2 837 218	461 127	-	(1 842 970)	-	461 127	-	-	-	1 455 376
	5575	за 2018г.	3 071 815	282 008	-	(516 605)	-	282 008	-	-	-	2 837 218
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	76 000	1 119 199	-	(1 136 027)	-	1 119 199	-	-	-	59 172
в том числе:	5580	за 2018г.	53 018	759 159	-	(736 177)	-	759 159	-	-	-	76 000
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	4 540	1 029 629	-	(1 030 139)	-	1 029 629	-	-	-	4 029
	5581	за 2018г.	2 961	534 525	-	(532 947)	-	534 525	-	-	-	4 540
авансы полученные	5562	за 2019г.	256	-	-	(256)	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2018г.	-	256	-	-	-	256	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	23 964	51 420	-	(67 983)	-	51 420	-	-	-	256
	5583	за 2018г.	40 788	176 113	-	(192 937)	-	176 113	-	-	-	7 401
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 964
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	47 240	38 151	-	(37 648)	-	38 151	-	-	-	-
	5586	за 2018г.	9 269	48 265	-	(10 293)	-	48 265	-	-	-	47 743
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 240
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2019г.	2 913 218	1 580 326	-	(2 978 997)	-	1 580 326	-	-	-	1 514 548
	5570	за 2018г.	3 124 833	1 041 167	-	(1 252 782)	-	1 041 167	-	-	-	2 913 218

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	18 654	4 013
Расходы на оплату труда	5620	156 423	130 156
Отчисления на социальные нужды	5630	46 936	37 668
Амортизация	5640	4 300	7 059
Прочие затраты	5650	58 304	64 237
Итого по элементам	5660	284 617	243 133
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	2 002 330	572 038
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 286 947	815 171

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



Руководитель (подпись) **П.Зубарев-Денис Юрьевич**
(расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	9 456	27 692	(23 394)	(328)	13 426
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	17 760 047	13 705 962	10 584 938
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	2 142	2 045	1 977
в том числе:				
5811		-	-	-



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности за 2019 год
АО «СПб ЦДЖ»

1. Сведения об Обществе

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ»), идентификационный номер налогового учета (ИНН) 7838469428, КПП 783801001, ОГРН 1117847632682 от 22.12.2011.

Юридический адрес Общества:

190031, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, д. 20, литера В.

Единственный акционер – субъект РФ – город федерального значения Санкт-Петербург.

Уставной капитал Общества – 13 344 800 000 (Тринадцать миллиардов триста сорок четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей, разделен на 1 334 800 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 000 рублей каждая. Акции оплачены полностью.

Собственные акции, выкупленные у акционеров, у Общества отсутствуют.

Руководство текущей деятельностью осуществлял единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Зубарев Денис Юрьевич.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Наблюдательный Совет в составе:

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Пигольц Татьяна Николаевна	- 1963 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета финансов Санкт-Петербурга.	25.06.2018	28.06.2019
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	25.06.2018	28.06.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	25.06.2018	28.06.2019
Москаленко Валерий Николаевич	- 1973 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга.	25.06.2018	28.06.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля	25.06.2018	28.06.2019

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
	Санкт-Петербурга		
Избран новый состав наблюдательного совета – 28.06.2019			
Орлова Марина Геннадьевна	- 1962 года рождения; - образование высшее; - занимает должность первого заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Синей Наталия Владимировна	- 1972 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	28.06.2019	05.08.2019
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета финансов Санкт-Петербурга	28.06.2019	05.08.2019
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	28.06.2019	05.08.2019
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	28.06.2019	05.08.2019
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела правовой и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	28.06.2019	05.08.2019
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника Управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	28.06.2019	05.08.2019
Избран новый состав наблюдательного совета – 05.08.2019			
Борщев Виктор Алексеевич	- 19 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	05.08.2019	по настоящее время
Гашенко Аким Юрьевич	- 1984 года рождения - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	05.08.2019	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета финансов Санкт-Петербурга	05.08.2019	по настоящее время
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	05.08.2019	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными	05.08.2019	по настоящее время

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах совета директоров (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
	организациями.		
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	05.08.2019	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	05.08.2019	по настоящее время

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией в составе:

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии / ревизоре (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в Обществе или других организациях)	Дата избрания членом ревизионной комиссии / ревизором	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии / ревизора
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	25.06.2018	28.06.2019
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 28.06.2019			
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	28.06.2019	по настоящее время
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	28.06.2019	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	28.06.2019	по настоящее время

Дочерних и зависимых предприятий Общество не имеет.

Среднегодовая численность работников Общества в 2019 году составляет 162 человека.

2. Связанные стороны.

Список аффилированных лиц Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», составленный по состоянию на 31.12.2019:

2.1. Субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург – владеет 100% обыкновенных акций АО «СПб ЦДЖ». Дата наступления основания признания аффилированным лицом: зачисление акций на лицевой счет - дата регистрации АО «СПб ЦДЖ» 22.12.2011, свидетельство Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Санкт-Петербургу серия 78 № 008471932. От имени собственника выступает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, расположенный по адресу: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б;

2.2. Орлова Марина Геннадьевна – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.3. Синея Наталия Владимировна – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.4. Пигольц Татьяна Николаевна – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.5. Москаленко Валерий Николаевич – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.6. Заставный Богдан Георгиевич – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.7. Калиниченко Ольга Ивановна – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.8. Бабаева Вероника Вячеславовна – член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.9. Ряполова Наталья Николаевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.10. Крамар Елена Юрьевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.11. Борщев Виктор Алексеевич- член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.12. Гашенко Аким Юрьевич - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.13. Зубарев Денис Юрьевич – генеральный директор АО «СПб ЦДЖ». Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2017 (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 18.12.2017 № 38). Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в течение отчетного периода, в рамках трудового договора, составило 2 767 тыс. руб. Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (пенсии, социальные гарантии и т.п.), долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались.

С аффилированными лицами в 2019 году сделки не осуществлялись.

Других связанных сторон, кроме перечисленных выше физических и юридических лиц, Общество не имеет.

3. Основные виды деятельности Общества

Основными видами деятельности Общества являются:

- реализация целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»;
- реализация целевой программы Санкт – Петербурга «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт – Петербурге»;
- сопровождение долговых обязательств физических лиц.

Основное подразделение АО «СПб ЦДЖ» располагается по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 20, литера В.

Обособленное подразделение располагается по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойка, д. 58, корп. 3, лит. А.

Обособленное подразделение располагается по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 7, лит. А

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

4. Основные положения учетной политики

4.1. Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для целей бухгалтерского и налогового учета определяется по методу начисления.

4.2. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производится ежегодно инвентаризация имущества и финансовых обязательств. Результаты инвентаризации отражаются в годовом бухгалтерском отчете.

4.3. В состав основных средств включаются материальные ценности, используемые при осуществлении деятельности или для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 3 000 рублей.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом исходя из норм, исчисленных на основе ожидаемого срока полезного использования.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Амортизация по нематериальным активам начисляется также линейным способом исходя из срока действия правоустанавливающих документов, а при отсутствии такого срока - исходя из предполагаемого срока его использования.

4.4. Учет поступления материалов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материалов», 16 «Отклонение в стоимости материалов».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией исходя из средней себестоимости.

4.5. Финансовые вложения в ценные бумаги принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости каждой единицы исходя из суммы фактических затрат на их приобретение.

В случае приобретения ценной бумаги по цене, отличной от номинальной, в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 данная разница ежемесячно относится равными долями на финансовый результат Общества.

4.6. По финансовым вложениям в ценные бумаги, не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг (далее ОРЦБ), осуществляется проверка на обесценение на отчетную дату.

4.7. Финансовые вложения в ценные бумаги, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерском по текущей рыночной стоимости путем ежеквартальной корректировки их оценки в соответствии с требованиями п.20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

4.8. Расходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организаций» и подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

При отражении расходов по обычным видам деятельности производится их группировку по следующим элементам:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация;
- прочие затраты.

К управленческим расходам Общества относятся все иные расходы, связанные с производством и реализацией, осуществляемые в течение отчетного периода.

Сумма общехозяйственных расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

К коммерческим расходам Общества относятся расходы на продажу залоговых квартир и квартир, реализуемых участникам целевых программ.

Сумма коммерческих расходов, осуществленных в отчетном периоде, в бухгалтерском учете в полном объеме относится на уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного периода.

4.9. Расходы на финансирование текущего, среднего и капитального ремонта основных производственных фондов включаются в себестоимости продукции в сумме фактических затрат по мере производства ремонтных работ.

4.10. Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в качестве расходов будущих периодов. Списание указанных расходов производится равномерно в течение периода. К которому они относятся. Расходы, срок списания которых составляет более 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

4.11. Общество создает резерв сомнительных долгов согласно разработанной на предприятии методике, а также создает резервы под условные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков,
- резерв на покрытие предвиденных расходов согласно п. 12 ПБУ 2/2008.

4.12. Доходы Общества отражаются в учете в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организаций». Выручка от реализации услуг подлежит отражению в учете на основании выставленных счетов.

Доходы общества по обычным видам деятельности подразделяются по следующим элементам:

- выручка от реализации квартир в рамках целевой Программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»;
- выручка от реализации товаров, работ, услуг (услуги по сопровождению долговых обязательств и пр.);
- выручка, связанная с получением дохода в виде процентов по закладным, находящимся в собственности Общества;
- выручка, связанная с получением дохода в виде купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», находящимся в собственности Общества;
- выручка, связанная с реализацией заложенного имущества;
- прочая выручка.

Доходы от операций с основными средствами, ценными бумагами (за исключением закладных и облигаций с ипотечным покрытием класса «Б»), нематериальными активами и материально-производственными запасами (за исключением готовой продукции, товаров в части квартир) относятся к прочим доходам.

4.13. Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве расхода по полученным займам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих расходов.

Причитающиеся суммы процентов или дисконта в качестве дохода по выданным заемным средствам учитываются, исходя из фактического срока пользования заемными средствами и доходности, установленной в договоре, и включаются в состав прочих доходов.

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров включаются в состав прочих доходов (расходов) в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником.

4.14. Распределение прибыли Общества осуществляется в соответствии с решениями единственного акционера на основании протокола Общего собрания участников (выписки из протокола).

4.15. Принятие бюджетных средств к бухгалтерскому учету осуществляется по мере фактического их получения, в результате чего отражается возникновение целевого финансирования.

4.16. Критерием для определения уровня существенности при подготовке бухгалтерской отчетности является размер выявленной ошибки. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот

же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу группы соответствующих статей за отчетный период составляет более 5 %.

Изменений учетной политики, оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств в 2019 году, не происходило.

В связи с началом в 2019 котировок на биржевом рынке облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО), Приказом №2019-12/04-2 от 13.12.2019 года были сделаны дополнения в учетную политику в части учета ценных бумаг, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и накопленного купонного дохода по ним в соответствии с положениями п.20 ПБУ 19/02.

Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам не производились.

Существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не возникало.

5. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2019 год

5.1. Нематериальные активы и основные средства в бухгалтерском балансе отражены по остаточной стоимости. Движение по НМА и основным средствам за отчетный и предшествующий периоды раскрыто в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №1 и №2. Переоценка объектов основных средств и нематериальных активов не производится.

Затраты на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы в отчетном периоде не производились.

5.2. Наличие и движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, а также их структура за отчетный и предшествующий периоды раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №3.

По состоянию на отчетную дату сумма выданных Обществом займов составляет 3 715 тыс. рублей, в т.ч.:

- Сумма краткосрочных займов – 827 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 7,3%, заемщиками являются физические лица. Срок возврата указанных займов менее года.

- Сумма долгосрочных займов – 2 888 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 7,5%, заемщиками являются физические лица. Срок возврата указанных займов более года.

- На основании договора займа, заключенного с Санкт-Петербургским унитарным производственным ремонтно-эксплуатационным предприятие «Парголово», Общество предоставляло денежные средства траншами под 7,25% с последующим оформлением векселей со сроком погашения по предъявлению, но не ранее 31.12.2019 года. По состоянию на 31.12.2019 года на балансе Общества учтены 7 векселей ГУП РЭП «Парголово» на общую сумму 24 345 тыс. руб.

Выданные займы с истекшим сроком возврата в соответствии с условиями договоров по состоянию на 31.12.2019 отсутствуют.

По состоянию на отчетную дату Обществом размещено в депозитах банков денежных средств на общую сумму 3 246 980 тыс. руб., в том числе:

- 68 000 тыс. рублей – срок депозита до 13.01.2020 года, ставка 4,83%,
- 138 000 тыс. рублей – срок депозита до 20.01.2020 года, ставка 5,40%,
- 2 890 000 тыс. рублей – срок депозита до 20.01.2020 года, ставка 5,45%,
- 10 000 тыс. рублей – срок депозита до 09.01.2020 года, ставка 5,25%,
- 140 000 тыс. рублей – срок депозита до 14.01.2020 года, ставка 5,35%,
- 980 тыс. рублей – срок депозита до 20.01.2020 года, ставка 5,25%

Все депозиты являются краткосрочными - срок возврата указанных денежных средств составляет менее года. Диапазон процентных ставок составляет от 4,83 % до 5,45%.

Средневзвешенная процентная ставка – 5,4 %.

Денежные средства возвращены в полном объеме в установленный срок.

В 2019 году производилось выбытие закладных и гашение выданных займов, иных видов выбытия финансовых вложений другим организациям не осуществлялось.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов, за исключением купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» и процентного дохода по закладным.

Суммы процентного дохода по закладным и купонного доходов по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» отражаются в составе выручки от реализации.

Изменение способов оценки финансовых вложений при их выбытии в отчетном периоде не производилось.

По состоянию на 31.12.2019 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) отражена текущая рыночная стоимость, которая составила 95 768 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2019 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) начислен накопленный купонный доход в размере 10 042 тыс. руб.

Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений в размере 588 291 тыс. руб. отнесена на финансовые результаты в составе прочих расходов.

Признаков обесценения финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в 2019 году не наблюдается.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2019 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Общество не имеет ценных бумаг и иных финансовых вложений, переданных в залог.

5.3. Наличие и движение запасов за отчетный и предшествующий период представлено в Пояснениях № 4.

Изменение способов оценки материальных запасов в отчетном периоде не производилось.

Признаков обесценения материально-производственных запасов в 2019 году не наблюдается.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов в 2019 году не создавался.

Общество не имеет материально-производственных запасов, переданных в залог.

5.4. Наличие и движение дебиторской и кредиторской задолженности представлено в Пояснениях № 5.1 и № 5.3.

Рост долгосрочной дебиторской задолженности за отчетный период связан с увеличением количества выданных в 2019 году беспроцентных целевых жилищных займов в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье».

Ниже представлена расшифровка выданных Обществом вышеуказанных беспроцентных целевых жилищных займов по состоянию на отчетную дату.

Расшифровка выданных беспроцентных займов участникам целевых программ

(в тыс. руб.)

Заемщик	Остаток задолженности на 01.01.2019	Выдано средств за 2019 год	Возвращено средств в 2019 году	Остаток задолженности на 31.12.2019
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	5 539 201	2 064 930	923 848	6 680 283
Итого:	5 539 201	2 064 930	923 848	6 680 283

Уменьшение краткосрочной дебиторской задолженности в большей степени связано с погашением, в том числе досрочным, в 2019 году задолженности заемщиков по кредитным

договорам и договорам займа, находящимся на сопровождении АО «СПб ЦДЖ», обеспеченным залладными.

Состав просроченной дебиторской задолженности отражен в Пояснении № 5.2, общая сумма которой составила 856 295 тыс. руб., что является базой для определения оценочного обязательства (резерва по сомнительным долгам).

Сумма резерва рассчитана на основании заключения инвентаризационной комиссии. По состоянию на 31.12.2019 сумма резерва составила 829 693 тыс. руб. и по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 5 574 тыс. руб.

Большую часть просроченной дебиторской задолженности составляет сумма размещенного в КБ «Судостроительный банк» (ООО) депозита и начисленные по нему проценты на общую сумму 817 420 тыс. руб. в связи с отзывом лицензии 16.02.2015 Центральным банком РФ.

КБ «Судостроительный банк» (ООО) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Задолженность Общества включена в реестр кредиторов третьей очереди. По состоянию на 31.12.2019 задолженность кредиторов первой очереди удовлетворена на 25,45%. Срок конкурсного производства продлен до 16.09.2020.

Погашение задолженности третьей очереди возможна лишь при полной оплате задолженности первой очереди. Общество оценило вероятность погашения задолженности равной нулю, резерв сомнительных долгов создан в 2017 году в размере 100% от суммы сомнительной задолженности.

5.5. Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

5.6. В течение отчетного периода Общество не привлекало займы и кредиты. Общество не имеет выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций.

5.7. В течение отчетного периода Общество не получало государственную помощь.

5.8. В 2019 году выручка от реализации товаров, работ, услуг без НДС составила 3 059 410 тыс. руб., в т.ч.:

- реализация квартир участникам ЦП – 2 905 739 тыс. руб.,
- проценты по залладным, принадлежащим Обществу - 4 753 тыс. руб.,
- купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» – 97 019 тыс. руб.,
- выручка от сопровождения долговых обязательств – 8 733 тыс. руб.,
- реализация возвратных и заллоговых квартир – 4 824,0 тыс. руб.,
- рефинансирование залладных (рыночное) – 1 947 тыс. руб.,
- консультационные услуги по вопросам, связанным с подбором объекта недвижимости и организацией сделки купли-продажи объекта недвижимости в Санкт Петербурге и Ленинградской области – 36 333 тыс. руб.,
- прочие услуги – 62 тыс. руб.

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствует.

Сумма расходов, связанных с основной деятельностью Общества, за 2019 год составила 2 286 947 тыс. руб.

В состав прочих доходов входят:

- безвозмездно полученное имущество из бюджета Санкт-Петербурга¹ - 200 661 тыс. руб.,
- стоимость квартир, возвращенных в связи с расторжением ранее заключенных договоров купли-продажи по решению суда (соглашению сторон) – 2 449 тыс. руб.,
- штрафы, пени и неустойки к получению за неисполнение обязательств – 13 419 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 368 тыс. руб.,

¹ Безвозмездно полученные денежные средства в виде субвенций – целевое бюджетное финансирование Общества с целью формирования фонда квартир, реализуемых в дальнейшем участникам целевых жилищных программ Санкт-Петербурга. По мере реализации квартир субвенции подлежат включению в состав прочих доходов.

- возмещение убытков к получению – 220 тыс. руб.,
- доходы, связанные с реализацией прочего имущества – 128 тыс. руб.,
- доходы по операциям с финансовыми инструментами – 10 043 тыс. руб.,
- прочее – 3 250 тыс. руб.

В состав прочих расходов входят:

- расходы в виде образованных оценочных резервов – 15 795 тыс. руб.,
- налоги и сборы – 49 004 тыс. руб.,
- расторжение договоров купли-продажи квартир по решению суда (соглашению сторон) – 2 659 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 6 794 тыс. руб.,
- штрафы, пени и неустойки к уплате – 99 тыс. руб.,
 - дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию – 23 тыс. руб.,
 - расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 128 тыс. руб.,
 - расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов – 588 291 тыс. руб.,
- прочее – 10 688 тыс. руб.

Прибыль (по данным бухгалтерского учета) до налогообложения за 2019 год составила 574 262 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2019 год составила 464 008 тыс. руб.

Прибыль (по данным налогового учета) за 2019 год составила 1 175 973 тыс. руб.

Налог на прибыль за 2019 год составил 229 842 тыс. руб.

Общество применяет в бухгалтерском учете Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02). В связи с чем величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженной в налоговой декларации по налогу на прибыль за 2019 год.

В бухгалтерском учете отражается информация о постоянных и временных разницах.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2019 год в бухгалтерском балансе отражена сумма отложенного налогового актива в сумме 287 348 тыс. руб. и отложенного налогового обязательства в сумме 1 311 тыс. руб.

Ниже представлен расчет суммы текущего налога на прибыль за 2019 год.

Наименование показателя	Значение, тыс. руб.
Условный расход по налогу на прибыль за 2019 год	109 499
Постоянные налоговые обязательства за 2019 год	755
Изменение отложенных налоговых активов	119 664
Изменение отложенных налоговых обязательств	(76)
Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные на счет учета прибылей и убытков	-
Текущий налог на прибыль	229 842

Базовая прибыль на 1 акцию за 2019 год составила 360,6 руб., за 2018 год – 346,5 руб. Разводненная прибыль на 1 акцию от базовой прибыли на 1 акцию не отличается.

6. Дополнительная информация

6.1. Совокупный размер расходов на оплату труда сотрудников Общества с учетом начислений с ФОТ за 2019 год составил 154 572 тыс. руб.

Указанные расходы на оплату труда относятся к краткосрочным вознаграждениям (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты).

Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в отчетном периоде не начислялись.

6.2. Информация об изменениях в капитале Общества.

В 2019 году произошло увеличение капитала Общества на 2 052 608 тыс. руб., в том числе за счет увеличения уставного капитала на 1 588 600 тыс. руб., чистой прибыли за 2019 год в сумме 464 008 тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2019 составляет 13 344 800 тыс. руб.

Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2019 составляет 1 419 667 тыс. руб.

Размер резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2019 составляет 317 900 тыс. руб.

Изменение добавочного капитала в течение 2019 года не происходило, его размер на 31.12.2019 составляет 1 056 500 тыс. руб.

Переоценка активов, изменяющая величину капитала Общества в 2019 году не производилась.

В 2019 году Обществом были выплачены дивиденды за 2018 год в размере 154 915 тыс. руб.

Других изменений в капитале Общества не было.

6.3. Стоимость чистых активов Общества за 2019 год увеличилась на 1 697 038 тыс. руб. и составляет 16 149 894 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019, что больше размера уставного капитала Общества.

6.4. На момент составления бухгалтерской (финансовой) отчетности существенных событий после отчетной даты, требующих раскрытия в соответствии с правилами бухгалтерского учета и необходимых для понимания отчетности, не произошло.

6.5. Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена и сформирована в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности, а также утвержденной Обществом учетной политикой, руководствуясь принципами полноты, уместности и осмотрительности.

Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности осуществляется бухгалтерией, возглавляемой главным бухгалтером.

Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся с применением программ 1С: Предприятие 8.3, 1С: Зарплата и управление персоналом.

6.6. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде не происходило.

6.7. Имущество Общества, в том числе ценные бумаги, в залоге не находится.

6.8. Общество не планирует прекращение деятельности как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты.

6.9. В 2019 году оценочные обязательства представлены в виде суммы резерва на оплату отпусков в размере 11 342 тыс. руб. и суммы резерва предстоящих расходов прочих в размере 2 084 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2019.

По состоянию на 31.12.2019 в финансово-хозяйственной деятельности Общества условные обязательства и условные активы отсутствуют.

6.10. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2019 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

6.11. Общество не является участником договора о совместной деятельности.

6.12. В деятельности Общества сегменты не выделяются.

27 марта 2020 года

Генеральный директор



Д.Ю. Зубарев