

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Акционеру Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**

**Наблюдательному совету Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ОГРН 1117847632682, Адрес: 190031, город Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 20, литер В), 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 Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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 членов Наблюдательного совета аудируемого лица 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.

Члены Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» 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 стговор, 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 аудируемого лица и членами Наблюдательного совета аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



И.А. Светкина

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Бизнес-Актив»,

ОГРН 1026300967340,

443068, город Самара, улица Ново-Садовая, дом 106, офис 523,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11906111204

«30» марта 2021 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<b>Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</b>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	30718930		
Вид экономической деятельности	<b>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</b>	по ОКВЭД 2	7838469428		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКОПФ / ОКФС	70.22		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	13	
Местонахождение (адрес)	<b>190031, Санкт-Петербург г, Гривцова пер, д. № 20, лит. В</b>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО АК "БИЗНЕС-АКТИВ"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6315531373
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026300967340

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>				
1.1.	Нематериальные активы	1110	198	226	255
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.	Основные средства	1150	60 903	138 238	138 805
	в том числе:				
2.1.	Основные средства в организации	11501	7 550	9 841	10 350
2.2.	Строительство объектов основных средств	11502	53 311	128 220	131 121
2.2.	Приобретение объектов основных средств	11503	42	177	86
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	491 261	500 477	1 100 532
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	2 403	2 888	2 146
	Облигации	11702	463 240	464 676	1 052 967
	Долговые ценные бумаги	11703	25 618	32 912	45 418
	Отложенные налоговые активы	1180	288 092	287 348	167 684
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 884	6 266	8 382
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		11 884	6 266	8 382
	Итого по разделу I	1100	852 338	932 555	1 415 657
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1.	Запасы	1210	3 204 088	3 583 338	4 615 889
	в том числе:				
	Материалы	12101	198 054	271 497	206 592
	Товары отгруженные	12102	262 464	1 460 923	2 455 731

	Товары	12103	47 788	59 861	254 764
	Готовая продукция	12104	293 879	244 283	-
	Основное производство	12105	2 401 903	1 546 774	1 698 802
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	701	33	-
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	8 695 803	8 755 663	6 970 419
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	121 058	243 823	116 663
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 605	3 159	3 314
	Расчеты по налогам и сборам	12303	18 226	77 769	114
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	1 960	1 456	2 000
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	82 732	59 337	51 879
	Расчеты с участниками ЦП	12306	8 468 722	8 368 994	6 796 449
	Расчеты с заемщиками	12307	488	1 124	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12308	14	-	-
3.1.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 605 947	3 272 151	4 355 557
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	-	24 345	24 345
	Предоставленные займы	12402	947	827	612
	Депозитные счета	12403	3 605 000	3 246 980	4 330 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	509 786	1 135 007	18 810
	в том числе:				
	Касса организации	12501	4	4	6
	Расчетные счета	12502	509 782	1 135 003	18 805
	Прочие оборотные активы	1260	663	432	432
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		663	432	432
	Итого по разделу II	1200	16 016 989	16 746 623	15 961 107
	<b>БАЛАНС</b>	1600	16 869 327	17 679 179	17 376 765

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	13 344 800	13 344 800	11 756 200
	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	341 101	317 900	229 377
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 334 610	1 419 667	1 199 097
	Итого по разделу III	1300	16 077 011	16 138 867	14 241 174
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	989	1 311	1 234
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3.	Прочие обязательства	1450	158 586	1 455 376	2 837 218
	в том числе:				
	Расчеты с участниками ЦП	14501	158 586	1 455 376	2 837 218
	Итого по разделу IV	1400	159 575	1 456 686	2 838 452
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	605 166	59 172	76 000
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 699	4 029	4 540
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	308	-	256
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 431	2 034	19 834
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	5 367	4 131
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	2	2	12
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	545 377	10 003	6 290
	Расчеты с подрядчиками по обеспечением полученным	15207	52 348	37 739	40 939
	Доходы будущих периодов	1530	7 424	11 026	211 682
	Оценочные обязательства	1540	20 150	13 426	9 456
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	632 741	83 625	297 138
	<b>БАЛАНС</b>	1700	16 869 327	17 679 179	17 376 765

Руководитель

(подпись)

**Зубарев Денис Юрьевич**

«СО» (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</b>	ИНН	<b>30718930</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7838469428</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>70.22</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации</b>	по ОКЕИ	<b>12267</b>	<b>13</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	2 416 729	3 059 410
6	Себестоимость продаж	2120	(1 910 782)	(2 050 000)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	505 947	1 009 410
6	Коммерческие расходы	2210	(74 418)	(80 799)
6	Управленческие расходы	2220	(164 179)	(156 148)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	267 350	772 463
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	160 025	244 743
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	84 008	230 537
	в том числе:			
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества	23401	3 605	200 661
	Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23402	19 529	2 449
	Штрафы, пени и неустойки к получению	23403	-	13 419
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	16 216	128
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23405	92	368
	Возмещение убытков к получению	23406	-	220
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23407	27 838	10 043
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23408	5 404	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав	23409	9 703	-
	Прочее	23410	1 622	3 250
	Прочие расходы	2350	(266 538)	(673 481)
	в том числе:			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	(1 365)	(15 795)
	Налоги и сборы	23502	(31 634)	(49 004)
	Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	(21 940)	(2 659)
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23504	(5 788)	(6 794)
	Штрафы, пени, неустойки	23505	(60)	(99)
	Дебиторская задолженность, безнадежная взысканию	23506	-	(23)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23507	(16 216)	(128)

	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23508	(6 841)	(588 291)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	23509	(4 851)	-
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	23510	(112 004)	-
	Списание НДС на прочие расходы по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг)	23511	(22 401)	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами	23512	(24 345)	-
	Возмещение убытков к уплате	23513	(792)	-
	Расходы на оплату простоя	23514	(2 616)	-
	Прочее		(15 685)	(10 688)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	244 845	574 262
	Налог на прибыль	2410	(74 654)	(110 254)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(75 719)	(229 842)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 065	119 588
	Прочее	2460	(3)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	170 188	464 008



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	170 188	464 008
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
 (подпись)
**Зубарев Денис Юрьевич**

(расшифровка подписи)



25 марта 2021 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2020
30718930	
7838469428	
70.22	
12267	13
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Организационно-правовая форма / форма собственности

непубличные акционерные общества / Российской Федерации

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	11 756 200	-	1 056 500	229 377	1 199 097	14 241 174
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	1 588 600	-	-	-	464 009	2 052 609
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	464 009	464 009
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	1 588 600	-	-	X	-	1 588 600
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(154 915)	(154 915)
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	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(154 915)	(154 915)

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	88 523	(88 523)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	13 344 800	-	1 056 500	317 900	1 419 667	16 138 867
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	170 188	170 188
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	170 188	170 188
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(232 044)	(232 044)
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	(232 044)	(232 044)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	23 200	(23 200)	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	13 344 800	-	1 056 500	341 101	1 334 610	16 077 011

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	16 084 435	16 149 894	14 452 856

Руководитель Зубарев Денис Юрьевич  
(подпись) (расшифровка подписи)



25 марта 2021 г.

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

Организация Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления  
Организационно-правовая форма / форма собственности непубличные акционерные общества / собственность субъектов Российской Федерации  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
30718930		
7838469428		
70.22		
12267	13	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 486 454	2 453 029
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	26 199	45 385
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от реализации квартир участникам целевых программ	4114	954 136	1 092 856
проценты по закладным	4115	3 240	4 115
основной долг по закладным	4116	4 701	7 494
аккумулированные платежи	4117	180	359
от реализации залоговых квартир	4118	1 600	4 824
поступления процентов по депозитам и займам		162 254	240 698
купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием		58 758	93 449
возврат беспроцентных целевых жилищных займов		1 087 662	919 709
прочие поступления	4119	187 724	44 140
Платежи - всего	4120	(3 004 903)	(3 849 837)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(80 442)	(52 738)
в связи с оплатой труда работников	4122	(139 931)	(144 046)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(152 446)	(316 388)
расчеты по налогам и взносам	4125	(103 268)	(60 699)
приобретение закладных	4126	(3 824)	(10 937)
расходы по капитальному ремонту	4127	(1 330 716)	(1 073 964)
инвестирование в квартиры для последующей продажи	4128	(145)	(4 574)
перечисление аккумулированных платежей		(180)	(359)
выдача беспроцентных целевых жилищных займов		(1 117 329)	(2 064 584)
прочие платежи	4129	(76 622)	(121 548)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(518 449)	(1 396 808)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	50 574 065	87 751 191
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	50 574 065	87 751 191
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 937 392)	(86 671 871)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 977)	(4 037)
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	(50 934 415)	(86 667 834)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(363 327)	1 079 320

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	488 600	1 588 600
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	488 600	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	(232 044)	(154 915)
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	(232 044)	(154 915)
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	256 556	1 433 685
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(625 220)	1 116 197
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 135 007	18 810
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	509 787	1 135 007
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.





**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах АО "СПб ЦДЖ" за 2020 год (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	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	285	(59)	-	-	-	(29)	-	-	-	-	285	(87)
	5110	за 2019г.	285	(30)	-	-	-	(29)	-	-	-	-	285	(59)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	96	(29)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	96	(39)
	5111	за 2019г.	96	(19)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	96	(29)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	128 398	55 103	(128 220)	(1 927)	53 353
	5250	за 2019г.	128 455	6 000	(2 295)	(3 762)	128 398
в том числе:	5241	за 2020г.	-	1 924	-	-	1 924
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
Неотделимые улучшения (техн/присоединение к электр. сетям) здания на Гривцова, 20, литера В	5242	за 2020г.	-	51 387	-	-	51 387
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Неотделимые улучшения (капремонт) здания на Гривцова, 20, литера В, подлежащие возмещению	5243	за 2020г.	128 220	-	(128 220)	-	-
	5253	за 2019г.	128 220	-	-	-	128 220
Времен. здания и сооружения - строит. забор (Старожилковская ул. д. 10, Парголово пос.)	5244	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2019г.	-	2 132	(2 132)	-	-
Прочие	5245	за 2020г.	177	1 792	-	(1 927)	42
	5255	за 2019г.	86	3 858	(4)	(3 762)	177
Неотделимые улучшения фасада на Гривцова, 20, литера В	5246	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2019г.	149	-	(149)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	
		за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	58	129
	в том числе:		
Офисное оборудование	5261	58	100
Сигнализация охранная пом. 1Н, Вознесенский 7	5262	-	29
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	в том числе:		
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	59 351	31 299	76 854
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	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		выбыло (погашено)		Поступило	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	500 477	-	7 206	(12 266)	-	(1 437)	491 261	-	
	5311	за 2019г.	1 100 532	-	14 788	(26 552)	-	(588 291)	500 477	-	
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2020г.	2 888	-	662	(1 147)	-	-	2 403	-	
	5312	за 2019г.	2 146	-	1 908	(1 167)	-	-	2 888	-	
Облигации с ипотечным покрытием	5303	за 2020г.	368 908	-	-	-	-	-	368 908	-	
	5313	за 2019г.	368 908	-	-	-	-	-	368 908	-	
Облигации	5304	за 2020г.	95 768	-	-	-	-	-	94 332	-	
	5314	за 2019г.	684 059	-	-	-	-	(1 437)	95 768	-	
Долговые ценные бумаги		за 2020г.	32 912	-	3 824	(11 119)	-	-	25 618	-	
		за 2019г.	45 418	-	12 880	(25 385)	-	-	32 912	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	3 272 151	-	50 931 245	(50 600 169)	-	-	3 605 947	-	
	5315	за 2019г.	4 355 557	-	86 666 241	(87 749 647)	-	-	3 272 151	-	
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2020г.	827	-	245	(124)	-	-	947	-	
	5316	за 2019г.	612	-	2 661	(2 447)	-	-	827	-	
Депозитные счета	5307	за 2020г.	3 246 980	-	50 931 000	(50 572 980)	-	-	3 605 000	-	
	5317	за 2019г.	4 330 600	-	86 663 580	(87 747 200)	-	-	3 246 980	-	
Векселя	5308	за 2020г.	24 345	-	-	(24 345)	-	-	-	-	
	5318	за 2019г.	24 345	-	-	-	-	-	24 345	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	3 772 628	-	50 938 451	(50 612 435)	-	(1 437)	4 097 208	-	
	5310	за 2019г.	5 456 089	-	86 681 029	(87 776 199)	-	(588 291)	3 772 628	-	

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

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





## 4.2. Запасы в залоге

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
								слисание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	8 368 994	-	1 888 414	-	(1 788 687)	-	-	-	-	-	8 468 722	-
	5521	за 2019г.	6 796 449	-	3 309 855	-	(1 737 310)	-	-	-	-	-	8 368 994	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	1 688 711	-	770 757	-	(699 471)	-	-	-	-	-	1 759 997	-
	5522	за 2019г.	1 257 248	-	1 244 925	-	(813 462)	-	-	-	-	-	1 688 711	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Целевые займы (76.06.3)	5505	за 2020г.	6 680 283	-	1 117 658	-	(1 089 216)	-	-	-	-	-	6 708 725	-
	5525	за 2019г.	5 539 201	-	2 054 930	-	(923 848)	-	-	-	-	-	6 680 283	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	1 216 362	(829 693)	2 752 465	160 025	(3 082 944)	(1)	-	-	-	-	1 045 907	(818 825)
	5530	за 2019г.	998 090	(824 119)	3 209 389	243 915	(3 235 008)	(23)	-	-	-	-	1 216 362	(829 693)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	4 283	-	1 615 365	-	(1 616 555)	-	-	-	-	-	3 094	-
	5531	за 2019г.	3 314	-	1 736 510	-	(1 735 541)	-	-	-	-	-	4 283	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	242 637	-	582 989	-	(704 568)	(1)	-	-	-	-	121 058	-
	5532	за 2019г.	116 663	-	727 999	-	(602 014)	(10)	-	-	-	-	242 637	-
Прочая	5513	за 2020г.	969 441	(829 693)	554 112	160 025	(761 822)	-	-	-	-	-	921 756	(818 825)
	5533	за 2019г.	878 113	(824 119)	744 880	243 915	(897 453)	(13)	-	-	-	-	969 441	(829 693)
Итого	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2020г.	9 585 356	(829 693)	4 640 879	160 025	(4 871 631)	(1)	-	-	X	-	9 514 629	(318 825)
	5520	за 2019г.	7 794 539	(824 119)	6 519 244	243 915	(4 972 318)	(23)	-	-	X	-	9 585 356	(829 693)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего		832 556	13 731	856 295	26 602	859 858	35 739
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-	-
прочая	5542	832 556	13 731	856 295	26 602	859 858	35 739
	5543	-	-	-	-	-	-
	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 долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	1 455 376	341 616	-	(1 638 406)	-	-	-	158 566	
	5571	за 2019г.	2 837 218	461 127	-	(1 842 970)	-	-	-	1 455 376	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с участниками целевых программ	5555	за 2020г.	1 455 376	341 616	-	(1 638 406)	-	X	X	158 566	
	5575	за 2019г.	2 837 218	461 127	-	(1 842 970)	-	X	X	1 455 376	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	59 172	2 220 475	12	(1 674 493)	-	-	-	605 166	
	5580	за 2019г.	76 000	1 119 189	-	(1 136 027)	-	-	-	59 172	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	4 029	1 554 505	-	(1 553 834)	-	-	-	4 699	
	5581	за 2019г.	4 540	1 029 629	-	(1 030 139)	-	-	-	4 029	
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	308	-	-	-	-	-	308	
	5582	за 2019г.	256	-	-	(256)	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	7 401	73 098	12	(78 079)	-	-	-	2 432	
	5583	за 2019г.	23 964	51 420	-	(67 983)	-	-	-	7 401	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2020г.	47 743	592 564	-	(42 580)	-	-	-	597 727	
	5586	за 2019г.	47 240	38 151	-	(37 648)	-	-	-	47 743	
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2020г.	1 514 548	2 562 091	12	(3 312 899)	-	X	X	763 752	
	5570	за 2019г.	2 913 218	1 580 326	-	(2 978 997)	-	X	X	1 514 548	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	3 978	18 654
Расходы на оплату труда	5620	155 493	156 423
Отчисления на социальные нужды	5630	45 958	46 936
Амортизация	5640	4 169	4 300
Прочие затраты	5650	63 467	58 304
Итого по элементам	5660	273 065	284 617
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 876 316	2 002 330
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	2 149 381	2 286 947

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

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	13 426	119 154	(112 201)	(229)	20 150
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	11 343	15 895	(11 789)	(97)	15 352
Резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений	5702	2 084	103 259	(100 412)	(132)	4 799

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	19 952 670	17 760 047	13 705 962
в том числе:				
Залоговое имущество	5801	19 757 048	17 663 087	13 632 026
Банковские гарантии	5802	118 922	59 121	32 997
Денежное обеспечение	5803	52 356	37 839	40 939
Векселя	5804	24 345	-	-
Выданные - всего	5810	1 185	2 142	2 045
в том числе:				
Обеспечительный платеж	5811	1 185	2 142	2 045



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		Получено за год	На начало года	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

10. Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2020 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.

Уставный 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
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	05.08.2019	09.01.2020
Гашенко Аким Юрьевич	- 1984 года рождения - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	05.08.2019	09.01.2020
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета финансов Санкт-Петербурга	05.08.2019	09.01.2020
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	05.08.2019	09.01.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность первого заместителя председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	05.08.2019	09.01.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.	05.08.2019	09.01.2020

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
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 09.01.2020</b>			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	09.01.2020	05.06.2020
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	09.01.2020	05.06.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	09.01.2020	05.06.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	09.01.2020	05.06.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт- Петербурга	09.01.2020	05.06.2020
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	09.01.2020	05.06.2020
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета финансов Санкт-Петербурга	09.01.2020	05.06.2020
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 05.06.2020</b>			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	05.06.2020	20.11.2020
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	05.06.2020	20.11.2020
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; -занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	05.06.2020	20.11.2020
Калиниченко Ольга Ивановна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	05.06.2020	20.11.2020
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений	05.06.2020	20.11.2020

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
	Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга		
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	05.06.2020	20.11.2020
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Комитета финансов Санкт-Петербурга	05.06.2020	20.11.2020
<b>Избран новый состав наблюдательного совета – 20.11.2020</b>			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	20.11.2020	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	20.11.2020	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	20.11.2020	по настоящее время
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование кандидат наук; - занимает должность начальника отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга	20.11.2020	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	20.11.2020	по настоящее время
Крамар Елена Юрьевна	- 1974 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления программно-целевого планирования Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга	20.11.2020	по настоящее время
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга	20.11.2020	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.	28.06.2019	05.06.2020
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника отдела новых форм обеспечения жильем Жилищного комитета.	28.06.2019	05.06.2020
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	28.06.2019	05.06.2020
<b>Утвержден состав Ревизионной комиссии – 05.06.2020</b>			
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий Жилищного комитета.	05.06.2020	по настоящее время
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	05.06.2020	по настоящее время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	05.06.2020	по настоящее время

Дочерних и зависимых предприятий Общество не имеет.

Среднегодовая численность работников Общества в 2020 году составляет 162 человека.

## 2. Связанные стороны.

Перечень связанных сторон Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31.12.2020:

2.1. Субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург – владеет 100% обыкновенных акций АО «СПб ЦДЖ». Дата наступления основания признания связанной стороной: 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. Борщев Виктор Алексеевич- член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

2.3. Миронова Тамара Григорьевна - член Наблюдательного совета Общества. Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;

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

- 2.5. Кох Никита Вячеславович- член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 2.6. Бабаева Вероника Вячеславовна – член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 2.7. Крамар Елена Юрьевна - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 2.8. Ряполова Наталья Николаевна - член Наблюдательного совета Общества.  
Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%;
- 2.9. Зубарев Денис Юрьевич – генеральный директор АО «СПб ЦДЖ». Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2017, прекратил 21.12.2020. (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 18.12.2017 № 38). Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2020. (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 21.12.2020 № 60). Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в течение отчетного периода, в рамках трудового договора, составило 3 336 тыс. руб., годовая премия по итогам работы за 2019 год составила 435 тыс. руб., компенсация дополнительного отпуска за ненормированный рабочий при прекращении трудового договора от 22.12.2017 года составила 177 тыс. руб.

Вознаграждения по окончанию трудовой деятельности (пенсии, социальные гарантии и т.п.), долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались.

Со связанными сторонами в 2020 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 2020 году, не происходило.

## 5. 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.

## 6. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2020 год

6.1. 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.

6.2. 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.

По состоянию на отчетную дату сумма выданных Обществом займов составляет 3 350 тыс. рублей, в т.ч.:

– Сумма краткосрочных займов – 947 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 7,27% заемщиками являются работники Общества. Срок возврата указанных займов менее года.

– Сумма долгосрочных займов – 2 403 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 4,66%, заемщиками являются работники Общества. 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. В 2020 году векселя были предъявлены Обществом к погашению (совершен протест у нотариуса). По состоянию на 31.12.2020 года на балансе числится дебиторская задолженность ГУПРЭП «Парголово» в сумме вексельного долга и процентов в общей сумме 28 244 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату Обществом размещено в депозитах банков денежных средств на общую сумму 3 605 000 тыс. руб., в том числе:

152 000 тыс. руб. – срок депозита 29 дней до 26.01.2021 г., ставка 3,70%;

3 275 000 тыс. руб. – срок депозита 29 дней до 26.01.2021, ставка 3,75%;

60 000 тыс. руб. – срок депозита 25 дней до 22.01.2021, ставка 3,65%;

118 000 тыс. руб. - срок депозита 16 дней до 15.01.2021, ставка 3,40%.

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 – 4,4 %. Денежные средства возвращены в полном объеме в установленный срок.

В 2020 году производилось выбытие залладных 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 залладным.

Суммы процентного дохода по залладным 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 31.12.2020 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) отражена текущая рыночная стоимость, которая составила 94 332 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) начислен накопленный купонный доход в размере 3 493 тыс. руб.

В соответствии с рыночными котировками облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» в учете Общества производилась корректировка балансовой стоимости финансовых вложений в части снижения стоимости на 6 841 тыс. руб. и в части увеличения стоимости на 5 404 тыс. руб. с отнесением разницы в прочие расходы и прочие доходы соответственно. Совокупное изменение стоимости облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» за 2020 год составило 1 437 тыс. руб. в сторону понижения.

Признаков обесценения финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в 2020 году не наблюдается.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2020 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

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

6.3. 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 2020 году не наблюдается.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов в 2020 году не создавался.

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

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

Рост долгосрочной дебиторской задолженности за отчетный период составил 1,2% на фоне снижения общего количества выданных в 2020 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 01.01.2020	Выдано средств за 2020 год	Возвращено средств в 2020 году	Остаток задолженности на 31.12.2020
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	6 680 283	1 117 658	1 089 216	6 708 725
<b>Итого:</b>	<b>6 680 283</b>	<b>1 117 658</b>	<b>1 089 216</b>	<b>6 708 725</b>

Краткосрочная дебиторской задолженность снизилась на 14% по отношению к прошлому отчетному периоду, что в большей степени связано с закрытием выполнением работами и услугами ранее авансированных сумм по договорам с подрядчиками, а также погашением в 2020 году задолженности заемщиков по кредитным договорам и договорам займа, находящимся на сопровождении АО «СПб ЦДЖ», обеспеченным закладными.

Состав просроченной дебиторской задолженности отражен в Пояснении № 5.2, общая сумма которой составила 832 556 тыс. руб., что является базой для определения оценочного обязательства (резерва по сомнительным долгам).

Сумма резерва рассчитана на основании заключения инвентаризационной комиссии. По состоянию на 31.12.2020 сумма резерва составила 818 825 тыс. руб. и по сравнению с предыдущим отчетным периодом уменьшилась на 10 868 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. Срок конкурсного производства продлен до 16.09.2020. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 20 апреля 2015 г. по делу №А40-31510/2015 СБ Банк (ООО) (ОГРН 1027739177091, ИНН 7723008300, адрес регистрации: 115035, г. Москва, Раушская наб., д.4/5, стр.1) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство), расположенную по адресу: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 12 января 2021 срок конкурсного производства в отношении Банка продлен, судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего назначено на 07 июля 2021 года. Агентство сообщает о продлении по 21 мая 2021 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка, в размере 26,6% суммы установленных требований, проводимых с 14 октября 2015 года.

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.

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

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

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

6.8. В 2020 году выручка от реализации товаров, работ, услуг без НДС составила 2 416 729 тыс. руб., в т.ч.:

- реализация квартир участникам ЦП – 2 331 036 тыс. руб.,
- проценты по закладным, принадлежащим Обществу - 3 249 тыс. руб.,
- купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» – 55 364 тыс. руб.,
- выручка от сопровождения долговых обязательств – 6 446 тыс. руб.,
- реализация возвратных и залоговых квартир – 1 600 тыс. руб.,
- консультационные услуги по вопросам, связанным с подбором объекта недвижимости и подготовкой сделки приобретения сделки купли-продажи объекта недвижимости в Санкт Петербурге и Ленинградской области, Оказание услуг юридическим лицам по привлечению потенциальных клиентов для увеличения объемов реализации строящихся объектов – 17 356 тыс. руб.,
- оказание услуг юридическим лицам (банкам) по привлечению потенциальных клиентов для увеличения объемов ипотечного кредитования и по привлечению потенциальных клиентов для оценки залога – 1 672 тыс. руб.
- прочие услуги – 6 тыс. руб.

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

Сумма расходов, связанных с основной деятельностью Общества, за 2020 год составила 2 149 379 тыс. руб.

В состав прочих доходов входят:

- безвозмездно полученное имущество из бюджета Санкт-Петербурга<sup>1</sup> - 3 605 тыс. руб.,
- стоимость квартир, возвращенных в связи с расторжением ранее заключенных договоров купли-продажи по решению суда (соглашению сторон) – 19 529 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 92 тыс. руб.,

<sup>1</sup> 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.

- доходы, связанные с реализацией прочего имущества – 16 216 тыс. руб.,
- доходы по операциям с финансовыми инструментами – 27 838 тыс. руб.,
- доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов – 5 404 тыс. руб.,
- доходы, связанные с реализацией имущественных прав – 9 703 тыс. руб.,
- прочее – 1 622 тыс. руб.

В состав прочих расходов входят:

- расходы в виде образованных оценочных резервов – 1 365 тыс. руб.,
- налоги и сборы – 31 634 тыс. руб.,
- расторжение договоров купли-продажи квартир по решению суда (соглашению сторон) – 21 940 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 5 788 тыс. руб.,
- штрафы, пени и неустойки к уплате – 60 тыс. руб.,
- дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию – 1 тыс. руб.,
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 16 216 тыс. руб.,
- расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов – 6 841 тыс. руб.,
- расходы, связанные с реализацией имущественных прав – 4 851 тыс. руб.,
- расходы, связанные с безвозмездной передачей товаров (работ, услуг) – 112 004 тыс. руб.
- расходы, связанные с НДС по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг) – 22 401 тыс. руб.,
- расходы по операциям с финансовыми инструментами – 24 345 тыс. руб.,
- расходы на возмещение убытков – 792 тыс. руб.,
- расходы на оплату простоя - 2 616 тыс. руб.,
- прочее – 15 685 тыс. руб.

Прибыль (по данным бухгалтерского учета) до налогообложения за 2020 год составила 244 845 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2020 год составила 170 188 тыс. руб.

Прибыль (по данным налогового учета) за 2020 год составила 393 309 тыс. руб.

Налог на прибыль за 2020 год составил 75 719 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 2020 год.

В бухгалтерском учете отражается информация об отложенном налоге на прибыль, формируемом на основании постоянных и временных разниц.

При составлении бухгалтерской отчетности за 2020 год в бухгалтерском балансе отражена сумма отложенного налогового актива в сумме 288 092 тыс. руб. и отложенного налогового обязательства в сумме 989 тыс. руб.

Ниже представлен расчет суммы текущего налога на прибыль за 2020 год.

Наименование показателя	Значение, тыс. руб.
Условный расход по налогу на прибыль за 2020 год	46 025
Постоянный налоговый расход	28 629
Изменение отложенных налоговых активов	744
Изменение отложенных налоговых обязательств	321
Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные на счет учета прибылей и убытков	-
Текущий налог на прибыль	75 719

Базовая прибыль на 1 акцию за 2020 год составила 127,5 руб., за 2019 год – 360,6 руб. Разводненная прибыль на 1 акцию от базовой прибыли на 1 акцию не отличается.

## 7. Дополнительная информация

7.1. Совокупный размер расходов на оплату труда сотрудников Общества с учетом начислений с ФОТ за 2020 год составил 152 939 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.

7.2. Информация об изменениях в капитале Общества.

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 07.05.2020 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 14 991 550 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 158 860 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами, оплата 5 815 штук обыкновенных именных акций производится неденежными средствами – нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 2/68, литера А.

По состоянию на 31.12.2020 года произведена оплата 48 860 штук обыкновенных именных акций денежными средствами в размере 488 600 тыс. руб., в счет оплаты 5 815 штук обыкновенных именных акций были переданы нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Серпуховская ул., дом 2/68, литера А.

Стоимость объектов недвижимости, частично прошедших государственную регистрацию перехода права собственности 28.12.2020 года в размере 51 167 тыс. рублей отражена на балансе Общества в составе внеоборотных активов. Объекты недвижимости, не прошедшие в 2020 году государственную регистрацию перехода права собственности, отражены в сумме 6 983 на счете 002 в составе ТМЦ, принятых на ответственное хранение.

Документы на регистрацию изменений в уставном капитале в 2020 году не подавались в связи с тем, что эмиссия акций еще не окончена. Дополнительный выпуск акций, зарегистрированный ЦБ РФ 29.06.2020 года, не завершен, ценные бумаги выпуска в полном объеме не размещены.

Отчет о итогах выпуска для государственной регистрации в ЦБ не направлялся.

Таким образом, размер уставного капитала Общества на 31.12.2020 составляет 13 344 800 тыс. руб.

В 2020 году произошло увеличение резервного капитала Общества на 23 200 тыс. руб., Размер резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2020 составляет 341 101 тыс. руб.

Изменение добавочного капитала в течение 2020 года не происходило, его размер на 31.12.2020 составляет 1 056 500 тыс. руб.

Переоценка активов, изменяющая величину капитала Общества в 2020 году, не производилась.

Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2020 составляет 1 334 610 тыс. руб.

В 2020 году Обществом по Решению единственного акционера АО "СПб ЦДЖ" от 05.06.2020 года были выплачены дивиденды за 2019 год в размере 232 044 тыс. руб.

Других изменений в капитале Общества не было.

7.3. Стоимость чистых активов Общества за 2020 год уменьшилась на 65 459 тыс. руб. и составляет 16 084 435 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020, что больше размера уставного капитала Общества.

7.4. В 2020 году во исполнение условий договора лизинга №63-ЕП(2017) от 08.11.2017 года с ООО "ИКАРЛИЗИНГ" Обществом было осуществлено приобретение в собственность по выкупной стоимости лизингового имущества - трех легковых автомобилей, учтенных на балансе Общества в составе основных средств на общую сумму 212 тыс. руб. Новые договоры лизинга в 2020 году не заключались.

7.5. 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.

7.6. 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.

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

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

7.9. В 2020 году оценочные обязательства представлены в виде суммы резерва на оплату отпусков в размере 15 351 тыс. руб. и суммы резерва предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений в размере 4 799 тыс. руб.

7.10. По состоянию на 31.12.2020 в финансово-хозяйственной деятельности Общества условные обязательства и условные активы отсутствуют.

7.11. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2020 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

7.12. Общество не является участником договора о совместной деятельности.

7.13. В деятельности Общества сегменты не выделяются.

## 8. Влияние коронавирусной инфекции на деятельность Общества.

Деятельность Общества не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции.

Общество не включено в перечень системообразующих организаций региона.

В 2020 году в условиях распространения коронавирусной инфекции работа Общества была построена в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» и с указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)»: с 23.03.2020 по 28.06.2020 был отменен личный прием граждан, в период с 06.04.2020 по настоящее время сотрудники переведены на дистанционную работу, для отдельных сотрудников, которые не могли выполнять работу удаленно, объявлялся простой, с 29.06.2020 и по настоящее время с соблюдением Стандарта безопасной деятельности Общества проводится личный прием граждан по записи, не менее 45 % сотрудников продолжают работать дистанционно.

На предприятии действует масочный режим, соблюдается социальная дистанция не менее 1,5 метра.

Приказом от 08.04.2020 № 2020-04/03 утвержден Стандарт безопасной деятельности АО «СПб ЦДЖ», приказом от 10.04.2020 года № 2020-04/4 утверждены Правила личной гигиены сотрудников для профилактики коронавирусной инфекции.

Получен индивидуальный QR-код по каждому адресу осуществления деятельности организации в подтверждение соблюдения стандартов ведения безопасной деятельности.

Утверждены численность и перечень работников:

- непосредственно участвующих в технологических и иных процессах, которые критично необходимы для обеспечения функционирования Общества;

- численность и перечень работников, подлежащих переводу на дистанционный режим работы;

- перечень работников в возрасте 65 лет и старше, которые должны соблюдать режим самоизоляции.

В связи с введенными ограничениями сложности осуществления надлежащего контроля качества работы, связанной с дистанционным общением руководства и сотрудников, работающих в удаленном режиме, с обеспечением виртуального доступа к информации посредством IT-технологий не возникает.

Работа построена качественно. Связь между руководством и сотрудниками, работающими дистанционно, поддерживается регулярно.

По оценке руководства текущая ситуация вследствие распространения коронавирусной инфекции не окажет существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности Общества, в частности, на период как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

9. Продолжение деятельности и отсутствие намерений по ее прекращению.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. У Общества отсутствуют сомнения и неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. Общество не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

25 марта 2021 года

Генеральный директор



Д.Ю. Зубарев

Прошито, пронумеровано

и скреплено печатью 47 листов

Директор ООО АК «Бизнес-Актив»

\_\_\_\_\_/Насыбуллина Н.М./

