



«УРАЛЬСКИЙ СОЮЗ»
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

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 № 01-000578 от 19 марта 2012 года без ограничения срока действия. ОРНЗ - 21706017287 в СРО ААС.

Тел./факс:

(495) 232-0204/0875

www.uralsoyuz.ru

Аудиторское заключение

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

АО

"СПБ ЦДЖ"

за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

№ 169 от «30» марта 2022 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), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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» нашего 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Признание выручки

Выручка Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от реализации квартир состоит из большого количества операций. Основными покупателями являются физические лица.

По нашему мнению, данный вопрос являлся одним из наиболее значимых для нашего аудита в связи с существенной величиной выручки за 2021 год. Аудит выручки требует значительных затрат времени аудиторской группы и является областью повышенного внимания аудитора.

Информация о величине выручки раскрыта в отчете о финансовых результатах и в разделе 6.8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Мы выполнили следующие аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса:

- рассмотрели применяемую учетную политику Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» в отношении признания выручки,
- оценили систему внутреннего контроля в отношении признания выручки,
- провели на выборочной основе проверку определения сумм выручки, получили подтверждения остатков дебиторской задолженности.

Мы также, оценили достаточность раскрытий, выполненных Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором ООО Аудиторская компания «Бизнес-Актив» (ОПНЗ 11906111204), который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 30 марта 2021 года

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 выполняем следующее:

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 и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством 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 (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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита

годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

А.С. Миронов

**Генеральный директор АО «Аудиторская фирма «Уральский союз»,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706017287)**

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская фирма «Уральский союз»
109004, г. Москва, Большой Факельный пер., дом 3, оф. 145
ОРНЗ 12006017820

«30» марта 2022 года

ПОЛУЧЕНО



Зубарев Д.Ю.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"</u>	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	30718930		
Вид экономической деятельности	<u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>	по ОКВЭД 2	7838469428		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>непубличные акционерные общества / Российская Федерация</u>	по ОКОПФ / ОКФС	68.10		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	13	
Местонахождение (адрес)	<u>190031, Санкт-Петербург г, Гривцова пер, д. № 20, лит. В</u>		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
<u>АО Аудиторская фирма "Уральский союз"</u>					
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1.	Нематериальные активы	1110	542	198	226
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	76 734	60 903	138 238
	в том числе:				
2.1.	Основные средства в организации		4 328	7 550	9 841
2.2.	Строительство объектов основных средств		72 406	53 311	128 220
2.2.	Приобретение объектов основных средств		-	42	177
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1.	Финансовые вложения	1170	479 040	491 261	500 477
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	1 678	2 403	2 888
	Облигации	11702	457 836	463 240	464 676
	Долговые ценные бумаги	11703	19 526	25 618	32 912
	Отложенные налоговые активы	1180	296 815	288 092	287 348
	в том числе:				
	Отложенные налоговые активы	11801	296 815	288 092	287 348
	Прочие внеоборотные активы	1190	9 760	11 884	6 266
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11901	9 760	11 884	6 266
	Итого по разделу I	1100	862 892	852 338	932 555
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1.	Запасы	1210	4 204 542	3 204 088	3 583 338
	в том числе:				

	Материалы	12101	219 028	198 054	271 497
	Товары отгруженные	12102	140 037	262 464	1 460 923
	Товары	12103	80 264	47 788	59 861
	Готовая продукция	12104	119 055	293 879	244 283
	Основное производство	12105	3 646 157	2 401 903	1 546 774
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	701	33
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	9 669 169	8 695 803	8 755 663
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	466 641	121 058	243 823
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	979	2 605	3 159
	Расчеты по налогам и сборам	12303	71 094	18 226	77 769
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1 960	1 456
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	48 021	82 732	59 337
	Расчеты с участниками ЦП	12306	9 082 117	8 468 722	8 368 994
	Расчеты с заемщиками	12307	305	488	1 124
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12308	13	14	-
3.1.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 747 835	3 605 947	3 272 151
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	-	-	24 345
	Предоставленные займы	12402	1 835	947	827
	Депозитные счета	12403	2 746 000	3 605 000	3 246 980
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 067 280	509 786	1 135 007
	в том числе:				
	Касса	12501	4	4	4
	Расчетные счета	12502	5 056 186	509 782	1 135 003
	Специальные счета	12503	11 090	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	840	663	432
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	840	663	432
	Итого по разделу II	1200	21 689 667	16 016 989	16 746 623
	БАЛАНС	1600	22 552 559	16 869 327	17 679 179

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	19 641 550	13 344 800	13 344 800
	в том числе:				
	Уставный капитал	13101	14 641 550	13 344 800	13 344 800
	Увеличение уставного капитала	13102	5 000 000	-	-
	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	349 610	341 101	317 900
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 389 830	1 334 610	1 419 667
	Итого по разделу III	1300	22 437 490	16 077 011	16 138 867
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	439	989	1 311
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3.	Прочие обязательства	1450	43 513	158 586	1 455 376
	в том числе:				
	Расчеты с участниками ЦП	14501	43 513	158 586	1 455 376
	Итого по разделу IV	1400	43 952	159 575	1 456 686
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	45 471	605 166	59 172
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 697	4 699	4 029
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	308	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 662	2 431	2 034
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 840	-	5 367
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	15	2	2
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	518	545 377	10 003
	Расчеты с подрядчиками по обеспечением полученным	15207	37 739	52 348	37 739
	Доходы будущих периодов	1530	3 412	7 424	11 026
	Оценочные обязательства	1540	22 234	20 150	13 426
	в том числе:				
	Резервы предстоящих расходов	15401	22 234	20 150	13 426
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 117	632 741	83 625
	БАЛАНС	1700	22 552 559	16 869 327	17 679 179

Руководитель

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2021
Организация	Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"	по ОКПО	30718930		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7838469428		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 931 682	2 416 729
	Себестоимость продаж	2120	(1 640 477)	(1 910 782)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	291 205	505 947
	Коммерческие расходы	2210	(61 827)	(74 418)
	Управленческие расходы	2220	(160 878)	(164 179)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	68 500	267 350
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	173 940	160 025
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	34 135	84 008
	в том числе:			
	Доходы, связанные с безвозмездным получением имущества	23401	4 013	3 605
	Стоимость возвращенных квартир при расторжении ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23402	9 225	19 529
	Штрафы, пени и неустойки к получению	23403	318	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23404	3	16 216
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23405	800	92
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами	23406	3 493	27 838
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23407	8 756	5 404
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав	23408	4 832	9 703
	Прочее	23409	2 695	1 622
	Прочие расходы	2350	(78 294)	(266 538)
	в том числе:			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	(28 623)	(1 365)
	Налоги и сборы	23502	(9 037)	(31 634)
	Расторжение ДКПК по решению суда/соглашению сторон	23503	(10 026)	(21 940)
	Судебные издержки к возмещению по решению суда	23504	(1 342)	(5 788)
	Штрафы, пени, неустойки	23505	(79)	(60)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23506	(2)	(16 216)
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23507	(14 160)	(6 841)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	23508	(2 416)	(4 851)

	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно	23509	-	(112 004)
	Списание НДС на прочие расходы по безвозмездной передаче товаров (работ, услуг)	23510	-	(22 401)
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами	23511	-	(24 345)
	Возмещение убытков к уплате	23512	-	(792)
	Расходы на оплату простоя	23513	(186)	(2 616)
	Прочее	23514	(12 421)	(15 685)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	198 281	244 845
	Налог на прибыль	2410	(36 552)	(74 654)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(45 825)	(75 719)
	отложенный налог на прибыль	2412	9 273	1 065
	Прочее	2460	-	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	161 729	170 188

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	161 729	170 188
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Зубарев Денис Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
30718930		
7838469428		
68.10		
12267	13	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД 2

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

непубличные акционерные общества / Российской Федерации

по ОКФС / 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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	13 344 800	-	1 056 500	317 900	1 419 667	16 138 867
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	170 188	170 188
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	170 188	170 188
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(232 044)	(232 044)
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	(232 044)	(232 044)

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	23 200	(23 200)	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	13 344 800	-	1 056 500	341 101	1 334 610	16 077 011
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3310	6 296 750	-	-	-	161 729	6 458 479
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	161 729	161 729
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	6 296 750	-	-	X	X	6 296 750
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(98 000)	(98 000)
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	(98 000)	(98 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	8 509	(8 509)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	19 641 550	-	1 056 500	349 610	1 389 830	22 437 490

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	22 440 901	16 084 435	16 149 894



Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Акционерное общество "Санкт-Петербургский центр доступного жилья" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности непубличные акционерные общества / Российская Федерация по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
30718930		
7838469428		
68,10		
12267	13	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 795 413	2 486 454
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	113 682	26 199
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от реализации квартир участникам целевых программ	4114	951 001	954 136
проценты по закладным	4115	2 944	3 240
основной долг по закладным	4116	7 877	4 701
аккумулированные платежи	4117	114	180
от реализации залоговых квартир	4118	-	1 600
поступления процентов по депозитам и займам		172 416	162 254
купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием		66 276	58 758
возврат беспроцентных целевых жилищных займов		1 261 631	1 087 662
возврат займов МСК		4 004	-
прочие поступления	4119	215 468	187 724
Платежи - всего	4120	(4 728 492)	(3 004 903)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(58 154)	(80 442)
в связи с оплатой труда работников	4122	(126 201)	(139 931)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(97 357)	(152 446)
расчеты по налогам и взносам	4125	(79 196)	(103 268)
приобретение закладных	4126	(5 204)	(3 824)
расходы по капитальному ремонту	4127	(2 805 408)	(1 330 716)
инвестирование в квартиры для последующей продажи	4128	(31)	(145)
перечисление аккумулированных платежей		(114)	(180)
выдача беспроцентных целевых жилищных займов		(1 206 311)	(1 117 329)
прочие платежи	4129	(350 516)	(76 622)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 933 079)	(518 449)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	49 238 723	50 574 065
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	49 238 723	50 574 065
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(48 400 150)	(50 937 392)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(13 424)	(2 977)
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	(48 382 809)	(50 934 415)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4225	(3 917)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	838 573	(363 327)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 750 000	488 600
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	5 750 000	488 600
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(98 000)	(232 044)
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	(98 000)	(232 044)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 652 000	256 556
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 557 494	(625 220)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	509 786	1 135 007
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 067 280	509 787
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель
«Сонкт» (подпись)
Петербургский
центр доступного
30 марта 2022 г.

Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	285	(87)	394	-	(50)	-	-	679	(137)
	5110	за 2020г.	285	(59)	-	-	(29)	-	-	285	(87)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2021г.	285	(87)	394	-	(50)	-	-	679	(137)
	5111	за 2020г.	285	(59)	-	-	(29)	-	-	285	(87)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
		5120	-	-
Всего	5121	-	-	-
в том числе:				

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
							часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	

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 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	



Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
М.П. (подпись)

30 марта 2022 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 в том числе:	5240	за 2021г.	53 353	20 161	-	(1 108)	72 406
	5250	за 2020г.	128 398	55 103	(128 220)	(1 927)	53 353
Неотделимые улучшения (техн./присоединение к электр. сетям) здания на Гривцова, 20, литера В	5241	за 2021г.	1 924	-	-	-	1 924
	5251	за 2020г.	-	1 924	-	-	1 924
Офисные помещения, Серпуховская ул. д. 2/68	5242	за 2021г.	51 387	7 115	-	-	58 502
	5252	за 2020г.	-	51 387	-	-	51 387
Система вентиляции и кондиционирования (Серпуховская 2/68 - офис)	5243	за 2021г.	-	11 980	-	-	11 980
	5253	за 2020г.	-	-	-	-	-
Прочие	5244	за 2021г.	-	1 459	-	-	1 459
	5254	за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	289	58
	5261	289	58
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего. в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	59 351	31 299
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 Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года			Поступило				выбыло (погашено)			начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	491 261	-	6 794	(13 610)	-	-	(5 404)	-	479 040	-	-	-	491 261	-
в том числе:	5311	за 2020г.	500 477	-	7 206	(12 266)	-	-	(1 437)	-	491 261	-	-	-	-	-
Предоставленные займы	5302	за 2021г.	2 403	-	1 590	(2 314)	-	-	-	-	1 678	-	-	-	1 678	-
	5312	за 2020г.	2 888	-	662	(1 147)	-	-	-	-	2 403	-	-	-	2 403	-
Облигации с ипотечным покрытием	5303	за 2021г.	368 908	-	-	-	-	-	-	-	368 908	-	-	-	368 908	-
	5313	за 2020г.	368 908	-	-	-	-	-	-	-	368 908	-	-	-	368 908	-
Облигации	5304	за 2021г.	94 332	-	-	-	-	-	(5 404)	-	88 928	-	-	-	88 928	-
	5314	за 2020г.	95 768	-	-	-	-	-	(1 437)	-	94 332	-	-	-	94 332	-
Долговые ценные бумаги		за 2021г.	25 618	-	5 204	(11 296)	-	-	-	-	19 526	-	-	-	19 526	-
		за 2020г.	32 912	-	3 824	(11 119)	-	-	-	-	25 618	-	-	-	25 618	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	3 605 947	-	48 381 381	(49 239 493)	-	-	-	-	2 747 835	-	-	-	2 747 835	-
	5315	за 2020г.	3 272 151	-	50 931 245	(50 600 169)	-	-	-	-	3 605 947	-	-	-	3 605 947	-
в том числе:																
Предоставленные займы	5306	за 2021г.	947	-	1 881	(993)	-	-	-	-	1 835	-	-	-	1 835	-
	5316	за 2020г.	827	-	245	(124)	-	-	-	-	947	-	-	-	947	-
Депозитные счета	5307	за 2021г.	3 605 000	-	48 379 500	(49 238 500)	-	-	-	-	2 746 000	-	-	-	2 746 000	-
	5317	за 2020г.	3 246 980	-	50 931 000	(50 572 980)	-	-	-	-	3 605 000	-	-	-	3 605 000	-
Векселя	5308	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2020г.	24 345	-	-	(24 345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	4 097 208	-	48 388 175	(49 253 103)	-	-	(5 404)	-	3 226 875	-	-	-	3 226 875	-
	5310	за 2020г.	3 772 628	-	50 938 451	(50 612 435)	-	-	(1 437)	-	4 097 208	-	-	-	4 097 208	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	-	-	-



Руководитель _____
Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 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 краткосрочную задолженность	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
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	8 468 722	-	2 874 641	(2 261 246)	-	-	-	-	-	9 082 117	-	
	5521	за 2020г.	8 368 994	-	1 888 414	(1 788 687)	-	-	-	-	-	8 468 722	-	
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	1 759 997	-	1 667 813	(989 837)	-	-	-	-	-	2 437 973	-	
	5522	за 2020г.	1 688 711	-	770 757	(699 471)	-	-	-	-	-	1 759 997	-	
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Целевые займы (76.06 3)	5505	за 2021г.	6 708 725	-	1 206 827	(1 271 408)	-	-	-	-	-	6 644 144	-	
	5525	за 2020г.	6 680 283	-	1 117 658	(1 089 216)	-	-	-	-	-	6 708 725	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 045 907	(818 825)	1 794 477	184 593	(4 050)	-	-	-	-	1 434 501	(847 449)	
	5530	за 2020г.	1 216 362	(829 693)	2 752 465	160 025	(3 082 944)	(1)	-	-	-	1 045 907	(818 825)	
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	3 084	-	139 911	(141 722)	-	-	-	-	-	1 283	-	
	5531	за 2020г.	4 283	-	1 615 365	(1 616 555)	-	-	-	-	-	3 084	-	
Авансы выданные	5512	за 2021г.	121 058	-	1 165 297	(819 713)	-	-	-	-	-	466 641	-	
	5532	за 2020г.	242 637	-	582 989	(704 568)	(1)	-	-	-	-	121 058	-	
Прочая	5513	за 2021г.	921 756	(818 825)	489 269	184 593	(628 637)	(4 050)	-	-	-	968 577	(847 449)	
	5533	за 2020г.	969 441	(829 693)	554 112	160 025	(761 822)	-	-	-	-	921 756	(818 825)	
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5515	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5535	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2021г.	9 514 629	(818 825)	4 669 118	184 593	(3 851 518)	(4 050)	-	-	-	10 515 618	(847 449)	
	5520	за 2020г.	9 585 356	(829 693)	4 640 879	160 025	(4 871 631)	(1)	-	-	-	9 514 629	(818 825)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	856 417	8 968	832 556	13 731	856 295	26 602
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	158 586	81 480	-	(196 554)	-	-	-	-	43 513
	5571	за 2020г.	1 455 376	341 616	-	(1 638 406)	-	-	-	-	158 586
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками целевых программ	5555	за 2021г.	158 586	81 480	-	(196 554)	-	-	X	-	43 513
	5575	за 2020г.	1 455 376	341 616	-	(1 638 406)	-	-	X	-	158 586
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	605 166	3 434 490	13	(12 432 424)	(6)	-	-	3 743	45 471
	5560	за 2020г.	59 172	2 220 475	12	(1 674 493)	-	-	-	-	605 166
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	4 699	2 649 224	-	(2 652 226)	-	-	-	-	1 697
	5561	за 2020г.	4 029	1 554 505	-	(1 553 834)	-	-	-	-	4 699
авансы полученные	5562	за 2021г.	308	661	-	(969)	-	-	-	-	-
	5562	за 2020г.	-	308	-	-	-	-	-	-	308
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	2 432	25 460	13	(26 146)	-	-	-	3 743	5 502
	5563	за 2020г.	7 401	73 098	12	(76 079)	-	-	-	-	2 432
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	597 727	759 144	-	(1 318 593)	(6)	-	-	-	38 272
	5586	за 2020г.	47 743	592 564	-	(42 580)	-	-	-	-	597 727
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Итого	5550	за 2021г.	763 752	3 615 970	13	(12 628 978)	(6)	-	X	3 743	88 984
	5570	за 2020г.	1 514 548	2 962 091	12	(3 312 899)	-	-	X	-	763 752

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	4 210	3 978
Расходы на оплату труда	5620	149 494	155 493
Отчисления на социальные нужды	5630	44 695	45 958
Амортизация	5640	4 248	4 169
Прочие затраты	5650	50 335	63 467
Итого по элементам	5660	252 982	273 065
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	252 982	273 065

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



Руководитель _____
Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 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	20 150	18 528	(16 413)	(31)	22 234
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	15 351	15 598	(12 215)	-	18 734
Резерв предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений	5702	4 799	2 930	(4 229)	-	3 500



Руководитель Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	23 243 932	19 952 670	17 760 047
в том числе:				
Залоговое имущество	5801	22 870 287	19 757 048	17 663 087
Банковские гарантии	5802	335 906	118 922	59 121
Денежное обеспечение	5803	37 739	52 356	37 839
Векселя	5804	-	24 345	-
Выданные - всего	5810	1 723	1 185	2 142
в том числе:				
Обеспечительный платеж	5811	1 723	1 185	2 142



Руководитель
 (расшифровка подписи)

Зубарев Денис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		На начало года	Получено за год	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:					
за 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-



Руководитель «Служба» (подпись) Зубарев Денис Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2021 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 – 19 641 550 000 (Девятнадцать миллиардов шестьсот сорок один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей¹, разделен на 1 964 550 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 наблюдательного совета (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Боршев 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

¹ Регистрационные действия завершены 28.01.2022.

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах наблюдательного совета (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
Избран новый состав наблюдательного совета – 09.01.2020			
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 Елсна 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
Избран новый состав наблюдательного совета – 05.06.2020			
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	05.06.2020	20.11.2020

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах наблюдательного совета (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
	приватизации и корпоративных отношений 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
Избран новый состав наблюдательного совета – 20.11.2020			
Борщев Виктор Алексеевич	- 1960 года рождения; - образование высшее; - занимает должность представителя Жилищного комитета.	20.11.2020	20.12.2021
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя председателя Жилищного комитета.	20.11.2020	20.12.2021
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями.	20.11.2020	20.12.2021
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	20.12.2021
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	20.11.2020	20.12.2021
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	20.12.2021
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	20.12.2021
Избран новый состав наблюдательного совета – 20.12.2021			
Зотов Олег Юрьевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность председателя Жилищного комитета.	20.12.2021	по настоящее время
Канивцов Роман Александрович	- 1978 года рождения - образование высшее;	20.12.2021	по настоящее время

Ф.И.О. члена наблюдательного совета	Краткие биографические данные о членах наблюдательного совета (год рождения, образование, иные должности, занимаемые в других организациях)	Дата избрания членом наблюдательного совета	Дата прекращения полномочий члена наблюдательного совета
	- занимает должность Первый заместитель председателя Жилищного комитета.		
Ряполова Наталья Николаевна	- 1978 года рождения; - образование высшее; - занимает должность Начальник отдела бюджетной политики в сфере инвестиций и предпринимательства Комитета финансов Санкт-Петербурга	20.12.2021	по настоящее время
Миронова Тамара Григорьевна	- 1964 года рождения - образование высшее; - занимает должность Заместитель председателя Жилищного комитета	20.12.2021	по настоящее время
Заставный Богдан Георгиевич	- 1982 года рождения; - образование высшее; - занимает должность Председатель Комитета по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями	20.12.2021	по настоящее время
Кох Никита Вячеславович	- 1984 года рождения; - образование кандидат наук; - занимает должность Начальник отдела ревизионной и проектной деятельности Комитета государственного финансового контроля Санкт-Петербурга.	20.12.2021	по настоящее время
Бабаева Вероника Вячеславовна	- 1983 года рождения; - образование высшее; - занимает должность Начальник управления приватизации и корпоративных отношений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	20.12.2021	по настоящее время

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

Утвержден состав Ревизионной комиссии – 05.06.2020			
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий Жилищного комитета.	05.06.2020	21.05.2021
Кузнецова Елена Алексеевна	-1963 года рождения - образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.	05.06.2020	21.05.2021
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	05.06.2020	21.05.2021
Утвержден состав Ревизионной комиссии – 21.05.2021			
Тимофеев Антон Борисович	-1971 года рождения; - образование высшее; - занимает должность начальника управления по оказанию содействия в улучшении жилищных условий Жилищного комитета.	21.05.2021	по настоящее время
Кузнецова Елена	-1963 года рождения	21.05.2021	по настоящее время

Алексеевна	- образование высшее; - занимает должность заместителя начальника отдела учета и отчетности – заместитель главного бухгалтера Жилищного комитета.		время
Рыжакова Ольга Викторовна	-1972 года рождения; - образование высшее; - главный специалист отдела исполнения бюджета финансового управления Жилищного комитета.	21.05.2021	по настоящее время

Дочерних и зависимых предприятий Общество не имеет.

Среднегодовая численность работников Общества в 2021 году составляет 157 человека.

2. Связанные стороны.

Перечень связанных сторон Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» по состоянию на 31.12.2021:

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. Зотов Олег Юрьевич - 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. Канивцов Роман Александрович - 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 22.12.2020, прекратил 21.12.2021. (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 21.12.2020 № 60). Приступил к исполнению обязанностей генерального директора 22.12.2021. (Основание: Протокол голосования внеочередного заседания Наблюдательного совета Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» от 21.12.2021 № 70). Проживает в Санкт-Петербурге. Доля принадлежащих акций – 0%.

Вознаграждение, выплаченное генеральному директору Общества в течение отчетного периода, в рамках трудового договора, составило 3 052 тыс. руб. Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (пенсии, социальные гарантии и т.п.), долгосрочные вознаграждения в отчетном периоде не выплачивались.

В 2021 году осуществлялись сделки по приобретению жилых помещений для государственных нужд Санкт-Петербурга в целях предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из их числа. Стороной сделки от имени Санкт-Петербурга является Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. Всего проведено 16 сделок на общую сумму 80 665 тыс. руб.

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

Конечный контролирующий бенефициар отсутствует.

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 5 000 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 2021 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 2021 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 3 514 тыс. рублей, в т.ч.:

– Сумма краткосрочных займов – 1 835 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 6,50% заемщиками являются работники Общества. Срок возврата указанных займов менее года.

– Сумма долгосрочных займов – 1 678 тыс. руб. Средневзвешенная процентная ставка по ним составляет 6,00%, заемщиками являются работники Общества. Срок возврата указанных займов более года.

По состоянию на отчетную дату Обществом размещено в депозитах банков денежных средств на общую сумму 2 746 000 тыс. руб., в том числе:

164 000 тыс. руб. – срок депозита 31 день до 28.01.2022 г., ставка 7,65%;

2 372 000 тыс. руб. – срок депозита 31 дней до 28.01.2022, ставка 7,75%;

210 000 тыс. руб. - срок депозита 10 дней до 10.01.2022, ставка 6,00%.

Все депозиты являются краткосрочными - срок возврата указанных денежных средств составляет менее года. Диапазон процентных ставок составляет от 3,40 % до 7,75%. Средневзвешенная процентная ставка – 4,9 %. Денежные средства возвращены в полном объеме в установленный срок

В 2021 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 31.12.2021 по облигациям АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) отражена текущая рыночная стоимость, которая составила 88 928 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 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 14 160 тыс. руб. и в части увеличения стоимости на 8 756 тыс. руб. с отнесением разницы в прочие расходы и прочие доходы соответственно. Совокупное изменение стоимости облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» за 2021 год составило 5 404 тыс. руб. в сторону понижения.

Признаков обесценения финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в 2021 году не наблюдается.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2021 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.

Положения ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 года № 180н, применяется Обществом перспективно. На конец отчетного периода Общество производит анализ запасов на обесценение по каждой однородной группе запасов.

Критерием для признания обесценения запасов является снижение их рыночной стоимости, за исключением товаров отгруженных. Для товаров отгруженных, до момента признания выручки, применяется оценка по цене продажи.

По состоянию на 31.12.2022 года Обществом сформирован резерв под обесценение запасов по товарам отгруженным в размере 852 тыс. руб. По остальным запасам признаков обесценивания не наблюдается.

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.

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 01.01.2021	Выдано средств за 2021 год	Возвращено средств в 2021 году	Остаток задолженности на 31.12.2021
Участники целевой программы Санкт – Петербурга «Молодежи – доступное жилье»	6 708 725	1 206 311	1 270 892	6 644 144
Итого:	6 708 725	1 206 311	1 270 892	6 644 144

Состав просроченной дебиторской задолженности отражен в Пояснении № 5.2, общая сумма которой составила 856 417 тыс. руб., что является базой для определения оценочного обязательства (резерва по сомнительным долгам).

Сумма резерва рассчитана на основании заключения инвентаризационной комиссии. По состоянию на 31.12.2021 сумма резерва составила 847 448 тыс. руб. и по сравнению с предыдущим отчетным периодом увеличилась на 28 623 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. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 7 июля 2021 года срок конкурсного производства в отношении Банка продлен на 6 месяцев. Следующее заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Банком назначено на 20 декабря 2021 года. Агентство сообщает о продлении по 20 апреля 2022 года срока проведения расчетов с кредиторами первой очереди, требования которых включены в реестр требований кредиторов Банка (далее - Реестр), проводимых с 14 октября 2015 года, с одновременным увеличением процента удовлетворения с 33,79% до 34,80% суммы установленных требований. Определением Арбитражного суда города Москвы от 20 декабря 2021 г. срок конкурсного производства в отношении Банка продлен на 6 месяцев. Следующее заседание суда по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Банком назначено на 16 июня 2022 г.

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 2021 году выручка от реализации товаров, работ, услуг без НДС составила 1 931 682 тыс. руб., в т.ч.:

- реализация квартир участникам ЦП – 1 758 348 тыс. руб.,
- реализация квартир городу для исполнения государственных обязательств – 80 665 тыс. руб.,
- проценты по закладным, принадлежащим Обществу - 2 981 тыс. руб.,
- купонный доход по облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» – 66 775 тыс. руб.,
- выручка от сопровождения долговых обязательств – 5 227 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 – 15 192 тыс. руб.,

- оказание услуг юридическим лицам (банкам) по привлечению потенциальных клиентов для увеличения объемов ипотечного кредитования и по привлечению потенциальных клиентов для оценки залога – 1 282 тыс. руб.
- прочие услуги – 82 тыс. руб.

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

Сумма расходов, связанных с основной деятельностью Общества, за 2021 год составила 1 863 182 тыс. руб.

В состав прочих доходов входят:

- безвозмездно полученное имущество из бюджета Санкт-Петербурга² - 4 013 тыс. руб.,
- стоимость квартир, возвращенных в связи с расторжением ранее заключенных договоров купли-продажи по решению суда (соглашению сторон) – 9 225 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 800 тыс. руб.,
- доходы, связанные с реализацией прочего имущества – 3 тыс. руб.,
- доходы по операциям с финансовыми инструментами – 3 493 тыс. руб.,
- доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов – 8 756 тыс. руб.,
- доходы, связанные с реализацией имущественных прав – 4 832 тыс. руб.,
- штрафы, пени и неустойки к получению – 318 тыс. руб.,
- прочее – 2 695 тыс. руб.

В состав прочих расходов входят:

- расходы в виде образованных оценочных резервов – 28 623 тыс. руб.,
- налоги и сборы – 9 037 тыс. руб.,
- расторжение договоров купли-продажи квартир по решению суда (соглашению сторон) – 10 026 тыс. руб.,
- судебные издержки к возмещению по решению суда – 1 342 тыс. руб.,
- штрафы, пени и неустойки к уплате – 60 тыс. руб.,
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 2 тыс. руб.,
- расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов – 14 060 тыс. руб.,
- расходы, связанные с реализацией имущественных прав – 2 416 тыс. руб.,
- расходы на оплату простоя - 186 тыс. руб.,
- прочее – 12 421 тыс. руб.

Прибыль (по данным бухгалтерского учета) до налогообложения за 2021 год составила 198 281 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2021 год составила 161 729 тыс. руб.

Прибыль (по данным налогового учета) за 2020 год составила 174 925 тыс. руб.

Налог на прибыль за 2021 год составил 45 825 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 2021 год.

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

При составлении бухгалтерской отчетности за 2021 год в бухгалтерском балансе отражена сумма отложенного налогового актива в сумме 296 815 тыс. руб. и отложенного налогового обязательства в сумме 439 тыс. руб.

Ниже представлен расчет суммы текущего налога на прибыль за 2021 год.

² 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.

Наименование показателя	Значение, тыс. руб.
Условный расход по налогу на прибыль за 2021 год	36 043
Постоянный налоговый расход	509
Изменение отложенных налоговых активов	8 723
Изменение отложенных налоговых обязательств	550
Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, списанные на счет учета прибылей и убытков	-
Текущий налог на прибыль	45 825

Базовая прибыль на 1 акцию за 2021 год составила 121,19 руб., за 2020 год – 127,5 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 2021 год составил 146 747 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.

Объекты недвижимости, внесенные в качестве вклада в уставный капитал, не прошедшие в 2020 году государственную регистрацию перехода права собственности и отраженные в сумме 6 983 тыс. руб. на счете 002 в составе ТМЦ, принятых на ответственное хранение, 12.01.2021 прошли государственную регистрацию и были отражены в составе активов Общества в числе внеоборотных активов.

Решением единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 29.09.2021 года было принято решение об увеличении уставного капитала Общества до 19 641 550 тыс. руб.

Согласно указанному решению оплата 500 000 штук обыкновенных именных акций производится денежными средствами.

По состоянию на 31.12.2021 года произведена оплата 500 000 штук обыкновенных именных акций денежными средствами в размере 5 000 000 тыс. руб.

Таким образом, размер уставного капитала Общества на 31.12.2021 составляет 19 641 550 тыс. руб.

В 2021 году произошло увеличение резервного капитала Общества на 8 509 тыс. руб., Размер резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2021 составляет 349 610 тыс. руб.

Изменение добавочного капитала в течение 2021 года не происходило, его размер на 31.12.2021 составляет 1 056 500 тыс. руб.

Переоценка активов, изменяющая величину капитала Общества в 2021 году, не производилась.

Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2021 составляет 1 389 830 тыс. руб.

В 2021 году Обществом по Решению единственного акционера АО «СПб ЦДЖ» от 21.05.2021 года были выплачены дивиденды за 2020 год в размере 98 000 тыс. руб.

Других изменений в капитале Общества не было.

7.3. Стоимость чистых активов Общества за 2021 год увеличилась на 6 356 466 тыс. руб. и составляет 22 440 901 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021, что больше размера уставного капитала Общества.

7.4. 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.

7.5. 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.

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

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

7.8. В 2021 году оценочные обязательства представлены в виде суммы резерва на оплату отпусков в размере 18 734 тыс. руб. и суммы резерва предстоящих расходов на капитальный ремонт жилых помещений в размере 3 501 тыс. руб.

7.9. По состоянию на 31.12.2021 в финансово-хозяйственной деятельности Общества условные обязательства и условные активы отсутствуют.

7.10. По мнению руководства Общества, по состоянию на 31.12.2021 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

7.11. Общество не является участником договора о совместной деятельности.

7.12. В деятельности Общества сегменты не выделяются.

8. События после отчетной даты

Общество относит к существенным событиям после 31 декабря 2021 года и до даты подписания отчетности способным повлиять на финансовое положение организации решение Банка России от 20.01.2022 года о государственной регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», размещенных путем закрытой подписки с регистрационным номером 1-01-05315-D-010D и внесение записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ от 28.01.2022 года с регистрационным номером 2227800287020.

В соответствии п. 9 ПБУ 7/98 «Событие после отчетной даты» увеличение уставного капитала на 5 000 тыс. руб., отражено в бухгалтерском учете Общества заключительными оборотами 2021 года до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2021 года в бухгалтерском балансе отражена сумма уставного капитала в размере 19 641 550 тыс. руб., с выделением в отдельной строке «Уставный капитал до регистрации» суммы в размере 5 000 тыс. руб.

Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения разного рода политически мотивированных санкций со стороны стран – членов НАТО и государств, следующих их политике.

24 февраля 2022 года в средствах СМИ опубликована информация о серьезных изменениях на глобальных рынках, связанных с введенными санкциями ЕС в отношении ряда крупнейших банков России, в том числе ВТБ.

Общество не может оценить, как будут развиваться события, а также какое влияние они окажут на развитие экономики в дальнейшем, а также на деятельность Общества в целом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий Руководство Общества не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на финансовое положение Общества.

Деятельность Общества локализована на внутреннем финансовом рынке, таким образом ограничения на операции нерезидентов с российским долгом существенно не могут повлиять на возможность совершения операций Обществом. Общество в состоянии выполнять свои обязательства на протяжении следующих за отчетной датой 12 месяцев.

По мнению Общества, отсутствует необходимость каких-либо действий по смягчению воздействия вышеуказанного события (санкции) в связи с действиями регулятора по

поддержанию финансовой стабильности и непрерывности операционной деятельности финансовых организаций.

9. 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 2021 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)»: сотрудники продолжили работать дистанционно, 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.

10. 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.

30 марта 2022 года

Генеральный директор



Д.Ю. Зубарев

Генеральный директор АО «Аудиторская
фирма «Уральский союз» Миронов А.С.

**ПРОШУМЕРОВАНО И
ПРОНУМЕРОВАНО**

Страниц 50 *Александр*

