

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Акционерного общества
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК»
за 2020 г.**

**МОСКВА
2021**

«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СПЕКТР ЛК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» (АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК»)) (ОГРН 1027739717796, 123100 г. Москва, ул. Звенигородская 2-я, дом 12), 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, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» 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 с оговоркой

Мы не получили достаточных доказательств относительно правомерности формирования строки 2410 «Налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах в части признания процентов по Кредитному соглашению на сумму 73 274 тыс.руб.. Применяемый АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» порядок отражения расходов по процентам обусловлен неоднозначностью нормативного регулирования в вопросе их квалификации, информация о чем подробно изложена в п. 4.2. Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров,

«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

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 с оговоркой.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на то обстоятельство, что АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» своевременно не реализовало акции, выкупленные у акционеров, и не уменьшило уставный капитал путем погашения акций на сумму 62 874 тыс.руб., что отражено по строке 1320 «Собственные акции, выкупленные у акционеров» бухгалтерского баланса. В п. 7.6. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕКТР ЛК» за 2020г. изложено описание этой ситуации. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом

Ответственность руководства 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

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:

- 1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 2) 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;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 4) 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;
- 5) 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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено настоящее аудиторское заключение
независимого аудитора



Т.Н. Клюквина

Генеральный директор ООО «Аудит и Консалтинг»

Е.Э. Володина

Аудиторская организация:

ООО «Аудит и Консалтинг»,
ОГРН 1077746041559 от 15.01.07,

111123, г. Москва, ул. 1я Владимирская, д.11, кв. 33

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006010675

« 29 » марта 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	00206919		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7703049690		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	123100, Москва г, 2-Я Звенигородская ул, д. № 12	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

ОГРН/
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	10 936	12 405	2 530
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	5 009	7 098	917
	Приобретение нематериальных активов	11102	5 927	5 307	1 613
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	33 101	50 727	57 902
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	30 368	50 727	57 902
	Оборудование к установке	11502	2 678	-	-
	Приобретение объектов основных средств	11503	56	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	1 978 732	1 978 732	1 799 891
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	1 978 732	1 978 732	1 799 891
10	Отложенные налоговые активы	1180	192 738	105 260	6 711
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 215 508	2 147 124	1 867 033
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	5 079 843	2 345 528	540 541
	в том числе:				
	Материалы	12101	25 738	187	197
	Расходы на продажу	12102	826 142	320 742	47 854
	Расходы будущих периодов	12103	361	139	49

	Незавершенное строительство	12104	4 227 602	2 024 459	492 441
10	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	650 842	307 633	48 486
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	3 649	30	30
	НДС по приобретенным НМА	12202	1 809	1 629	251
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	725	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12204	38 514	28 874	1 773
	НДС по незавершенному строительству	12205	606 146	277 100	46 432
5.1	Дебиторская задолженность	1230	6 931 626	5 642 376	4 800 933
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	278 415	527 930	31 497
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	355 726	10 731	16 817
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12303	4 879	6 671	9 533
	Расчеты по налогам и сборам	12304	30 376	30 354	30 353
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12305	124	147	147
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	35	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	340 126	133 950	166 633
	Расходы будущих периодов	12308	23	3	3
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, связанные с незавершенным строительством	12309	1 421 922	432 590	45 949
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	12310	4 500 000	4 500 000	4 500 000
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	116 362	111 067	7 178
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	116 362	111 067	7 178
10	Прочие оборотные активы	1260	129	529	1
	Итого по разделу II	1200	12 778 803	8 407 133	5 397 138
	БАЛАНС	1600	14 994 310	10 554 257	7 264 171

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(62 874)	(62 874)	(62 527)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	150	150	150
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(694 705)	(336 655)	72 211
	Итого по разделу III	1300	(357 429)	621	409 834
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	9 012 498	4 443 874	4 500 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	9 012 498	4 443 874	4 500 000
10	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 355	926	569
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	4 213 088	5 293 019	68 556
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	4 213 088	5 293 019	68 556
	Итого по разделу IV	1400	13 229 941	9 737 819	4 569 125
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	11	102 906	7 397
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	11	102 906	7 397
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 614 379	362 628	265 431
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	524 314	346 545	105 217
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 765	468	36 991
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 272	15 613	23 886
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 140	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	2	2	22
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 083 886	-	99 315
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 772	-	-
5.3	Прочие обязательства	1550	504 636	350 283	2 012 383
	в том числе:				
	Средства инвесторов	15501	504 587	350 283	2 012 383
	Прочие обязательства	15502	49	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 121 798	815 817	2 285 212
	БАЛАНС	1700	14 994 310	10 554 257	7 264 171

Руководитель

(подпись)

Шабетник Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2020
)	00206919		
О	7703049690		
Н	71.12.2		
2			
	12267	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	217 906
6	Себестоимость продаж	2120	-	(142 431)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	75 475
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(108 230)	(113 346)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(108 230)	(37 871)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
10	Проценты к получению	2320	118 958	130 392
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	118 958	130 392
10	Проценты к уплате	2330	(366 540)	(417 122)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(366 540)	(417 122)
10	Прочие доходы	2340	3 574	1 385
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	-	38
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23402	212	-
	Прочие доходы	23403	3 362	-
10	Прочие расходы	2350	(89 862)	(183 843)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	(1)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	-	-
	Расходы на услуги банков	23503	(19 309)	(1 449)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23504	(451)	(6 199)
	Курсовые разницы	23505	(1 300)	(63)
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23506	(1 150)	(4 483)
	Налог на имущество	23507	(25 970)	-
	Услуги в области правового консультирования	23508	(15 792)	-
	Юридические, нотариальные, конс услуги	23509	(8 181)	-
	Прочие расходы	23510	(17 709)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(442 100)	(507 059)
	Налог на прибыль	2410	84 018	98 192
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	84 018	98 192
	Прочее	2460	32	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(358 050)	(408 867)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	(358 050)	(408 867)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шабетник Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)



25 марта 2021 г.

Отчет об изменении капитала за Январь - Декабрь 2020 г.

за Январь - Декабрь 2020 г.				
Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"	Форма по ОКУД		
		0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
		00206919		
Вид экономической деятельности	Дейтельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН		
		7703049690		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества	по ОКВЭД 2		
		71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность	по ОКФС		
		12267 16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
		384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	400 000	(62 527)	-	150	72 211	409 834
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	-	(346)	-	-	(408 866)	(409 212)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(408 866)	(408 866)
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	-	(346)	-	X	-	(346)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	400 000	(62 874)	-	150	(336 655)	621
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(358 050)	(358 050)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(358 050)	(358 050)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	400 000	(62 874)	-	150	(694 705)	(357 429)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	(357 429)	622	409 834



(Handwritten signature)

Руководитель

Шабетник Владимир
Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

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

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СПЕКТР ЛК"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2020
00206919		
7703049690		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	413 845	3 308 658
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 183	50
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	426	186 198
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам инвестирования	4114	156 304	42 062
проценты по депозитам	4115	-	12 358
поступления по договорам долевого участия	4116	250 361	3 067 973
прочие поступления	4119	3 571	17
Платежи - всего	4120	(4 498 013)	(3 146 437)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 327 398)	(1 699 085)
в связи с оплатой труда работников	4122	(97 559)	(63 106)
процентов по долговым обязательствам	4123	(158)	(321 612)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(577 925)	(284 789)
прочие налоги и сборы	4126	(40 943)	(59 653)
возврат по договорам инвестирования	4127	-	(197 624)
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	4128	-	(70 168)
прочие платежи	4129	(454 030)	(450 400)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 084 168)	162 221
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 858)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 660)
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	-	(198)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 858)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 156 090	344 974
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 156 090	344 974
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(66 626)	(401 446)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(346)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(66 626)	(401 100)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 089 464	(56 472)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 296	103 891
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	111 067	7 178
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	116 362	111 067
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1)	(2)

Руководитель

(подпись)

Шабетник Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло			Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость		накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	8 898	(1 800)	280	-	-	(2 370)	-	-	9 178	(4 169)
	5110	за 2019г.	1 621	(705)	7 277	-	-	(1 095)	-	-	8 898	(1 800)
в том числе: Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5101	за 2020г.	106	(94)	-	-	-	(12)	-	-	106	(106)
	5111	за 2019г.	106	(72)	-	-	-	(21)	-	-	106	(94)
Прочие нематериальные активы	5102	за 2020г.	7 892	(911)	280	-	-	(2 252)	-	-	8 172	(3 163)
	5112	за 2019г.	615	(17)	7 277	-	-	(894)	-	-	7 892	(911)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2020г.	900	(795)	-	-	-	(105)	-	-	900	(900)
	5113	за 2019г.	900	(615)	-	-	-	(180)	-	-	900	(795)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
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	2	-	-
в том числе:				
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5131	1	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	1	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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	спи́сано 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.	5 307	900	-	(280)	5 927
	5190	за 2019г.	1 613	10 971	-	(7 277)	5 307
в том числе:	5181	за 2020г.	324	-	-	-	324
	5191	за 2019г.	-	324	-	-	324
Макет «LUCKY»	5182	за 2020г.	503	-	-	-	503
	5192	за 2019г.	-	503	-	-	503
Программное обеспечение для презентации проекта Lucky и выбора квартир	5183	за 2020г.	4 480	620	-	-	5 100
	5193	за 2019г.	-	4 480	-	-	4 480
Видеоролик пролета по 3d модели проета Lucky	5184	за 2020г.	-	280	-	(280)	-
	5194	за 2019г.	-	-	-	-	-
Сайт Lucky.ru	5185	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5195	за 2019г.	1 613	2 650	-	(4 263)	-
Ролик Vesper Lucky	5186	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5196	за 2019г.	-	3 014	-	(3 014)	-



Руководитель
Шабетник Владимир Иванович
(подпись)
(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

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.	-	5 439	-	(2 705)	2 734
	5250	за 2019г.	167	22 034	(37)	(22 164)	-
в том числе:							
Лифт модель Evolution 300 (L8.3 298420070, г/п 630кг, h=4,50м, 02 ост., с безредукторным приводом,	5241	за 2020г.	-	2 678	-	-	2 678
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
Моноблок Lenovo V530-24ICB + клавиатура + мышь	5242	за 2020г.	-	112	-	(56)	56
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Комплект клавиатура + мышь Logitech MK120 Desktop, (USB)	5243	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2019г.	-	-	-	-	-
Компьютер MSI Trident 3 10Si-074RU, intel Core i5 10400F, DDR4, 16ГБ	5244	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
Монитор 31,5" LG 32QN600-B-W, черный	5245	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2019г.	-	-	-	-	-
Компьютер MSI Trident 3 10Si-074RU, intel Core i5 с монитором 31.5" LG 32QN600-B-W	5246	за 2020г.	-	99	-	(99)	-
	5256	за 2019г.	-	-	-	-	-
Моноблок HP ProOne 440 G4 4YWOSES + клавиатура + мышь	5247	за 2020г.	-	98	-	(98)	-
	5257	за 2019г.	-	-	-	-	-
Автомобиль LADA, FS045L LADA LARGUS (цвет: белый, VIN: XTAFS045LM1317047)	5248	за 2020г.	-	727	-	(727)	-
	5258	за 2019г.	-	-	-	-	-
Компьютер Intel Core i5 9400F, 16GB DDR4, 240GB SSD, GeForce RTX 2080Ti, Windows 10 Pro	5249	за 2020г.	-	125	-	(125)	-
	5259	за 2019г.	-	-	-	-	-
Световые вывески и диодная лента на башенный кран		за 2020г.	-	1 600	-	(1 600)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Офисное оборудование		за 2020г.	-	-	-	-	-
		за 2019г.	167	22 034	(37)	(22 164)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
	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	-	1 000	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 000 285	4 000 285	-
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

Шабетник Владимир

Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	1 978 732	-	-	-	-	-	-	1 978 732	-
	5311	за 2019г.	1 799 891	-	1 678 842	1 500 000	-	-	-	1 978 732	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2020г.	1 978 732	-	-	-	-	-	-	1 978 732	-
	5312	за 2019г.	1 799 891	-	1 678 842	1 500 000	-	-	-	1 978 732	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	1 978 732	-	-	-	-	-	-	1 978 732	-
	5310	за 2019г.	1 799 891	-	1 678 842	1 500 000	-	-	-	1 978 732	-

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Шабетник Владимир
 Иванович
 (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

4. Запасы 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	2 345 528	-	2 739 008	(4 693)	-	-	X	5 079 843	-
	5420	за 2019г.	540 541	-	1 976 783	(171 796)	-	-	X	2 345 528	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	187	-	29 929	(4 379)	-	-	300	25 738	-
	5421	за 2019г.	197	-	6 032	(6 042)	-	-	2 475	187	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	165 754	(165 754)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	320 742	-	505 400	-	-	-	-	826 142	-
	5426	за 2019г.	47 854	-	272 888	-	-	-	-	320 742	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	139	-	536	(314)	-	-	-	361	-
	5427	за 2019г.	49	-	91	-	-	-	-	139	-
Незавершенное строительство	5408	за 2020г.	2 024 459	-	2 203 143	-	-	-	-	4 227 602	-
	5428	за 2019г.	492 441	-	1 532 019	-	-	-	-	2 024 459	-

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	-	-	-



Руководитель

Шабетник Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

(подпись)

25 марта 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная резерва 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 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	5 642 376	-	2 726 794	-	(1 437 522)	(23)	-	-	X	6 931 626	-
	5530	за 2019г.	4 801 656	(724)	8 560 538	-	(7 719 093)	-	-	-	-	5 642 376	-
в том числе:													
	5511	за 2020г.	6 671	-	1 126	-	(2 896)	(23)	-	-	-	4 879	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2019г.	10 257	(724)	5 018	-	(7 880)	-	-	-	-	6 671	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	10 731	-	430 084	-	(85 089)	-	-	-	-	355 726	-
	5532	за 2019г.	16 817	-	103 901	-	(109 987)	-	-	-	-	10 731	-
Прочая	5513	за 2020г.	164 451	-	590 262	-	(384 052)	-	-	-	-	370 661	-
	5533	за 2019г.	197 133	-	1 862 284	-	(1 894 966)	-	-	-	-	164 451	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, связанные с незавершенным строительством	5514	за 2020г.	432 590	-	1 660 441	-	(671 108)	-	-	-	X	1 421 922	-
	5534	за 2019г.	45 949	-	780 722	-	(394 081)	-	-	-	X	432 590	-
Задолженность должников по ДДУ	5515	за 2020г.	527 930	-	44 846	-	(294 361)	-	-	-	X	278 415	-
	5535	за 2019г.	31 487	-	5 808 596	-	(5 312 163)	-	-	-	X	527 930	-
Расходы будущих периодов	5516	за 2020г.	3	-	36	-	(17)	-	-	-	X	23	-
	5536	за 2019г.	3	-	16	-	(16)	-	-	-	X	3	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	5517	за 2020г.	4 500 000	-	-	-	-	-	-	-	X	4 500 000	-
	5537	за 2019г.	4 500 000	-	-	-	-	-	-	-	X	4 500 000	-
Итого	5500	за 2020г.	5 642 376	-	2 726 794	-	(1 437 522)	(23)	-	X	X	6 931 626	-
	5520	за 2019г.	4 801 656	(724)	8 560 536	-	(7 719 093)	-	-	X	X	5 642 376	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.			На 31 декабря 2019 г.			На 31 декабря 2018 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	9 736 893	4 342 863	376 254	(1 333 329)	-	102 906	-	-	13 225 566
	5571	за 2019г.	4 568 556	10 851 485	-	(5 883 149)	-	-	-	-	9 736 893
	5552	за 2020г.	4 443 874	4 156 090	376 254	(66 626)	-	102 906	-	-	9 012 498
	5572	за 2019г.	4 500 000	4 844 974	-	(4 901 100)	-	-	-	-	4 443 874
в том числе:	5553	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Средства должников по ДДУ	5555	за 2020г.	5 293 019	186 772	-	(1 266 703)	-	-	X	X	4 213 088
	5575	за 2019г.	68 556	6 006 512	-	(782 049)	-	-	X	X	5 293 019
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	815 817	1 489 860	619	(84 034)	(341)	-	-	13	2 119 026
	5580	за 2019г.	2 285 211	839 946	417 156	(2 725 929)	(567)	(102 906)	-	-	815 817
в том числе:	5561	за 2020г.	346 545	247 428	-	(69 346)	(313)	-	-	-	524 314
	5581	за 2019г.	105 217	332 350	-	(90 461)	(580)	-	-	-	346 545
авансы полученные	5562	за 2020г.	468	1 514	-	(190)	(27)	-	-	-	1 765
	5582	за 2019г.	36 991	155 855	-	(192 378)	-	-	-	-	468
	5563	за 2020г.	15 613	1 140	-	(12 340)	(1)	-	1	-	4 412
	5583	за 2019г.	23 886	1 424	34	(9 731)	-	-	-	-	15 613
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2020г.	102 906	-	169	(156)	-	(102 906)	-	-	11
	5584	за 2019г.	7 397	-	417 122	(321 612)	-	-	-	-	102 906
кредиты	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5566	за 2020г.	2	1 083 425	449	-	-	-	-	13	35 936
	5586	за 2019г.	99 337	23 300	-	(122 629)	(7)	-	-	-	1 083 889
прочая	5567	за 2020г.	350 283	156 304	-	(2 000)	-	-	X	X	504 587
	5587	за 2019г.	2 012 383	327 017	-	(1 989 118)	-	-	X	X	350 283
Средства инвесторов	5568	за 2020г.	-	49	-	-	-	-	X	X	49
	5588	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Прочие обязательства	5550	за 2020г.	10 552 710	5 832 723	376 873	(1 417 363)	(341)	X	X	X	15 344 612
	5570	за 2019г.	6 853 767	11 691 431	417 156	(8 409 078)	(567)	X	X	X	10 552 710

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	-	-	-



Руководитель Шабетник Владимир Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	3 614	4 866
Расходы на оплату труда	5620	83 345	34 254
Отчисления на социальные нужды	5630	18 079	12 405
Амортизация	5640	8 709	7 861
Прочие затраты	5650	499 882	469 279
Итого по элементам	5660	613 629	528 665
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(505 400)	(272 888)
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	108 229	255 777

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



Руководитель Шабетник Владимир Иванович

(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2021 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	-	2 772	-	-	2 772
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков по вознаграждениям работникам	5701	-	2 772	-	-	2 772



Руководитель Шабетник Владимир Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	11 288 821	1 356 072	1 749
в том числе:				
Гарантийные удержания по договорам подряда	5801	153 373	64 545	1 749
Поступление участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу	5802	11 135 447	1 291 527	-
Выданные - всего	5810	18 697 758	18 697 758	22 342 179
в том числе:				
Залог недвижимого имущества	5811	18 697 758	18 697 758	22 342 179



 Руководитель Дабетник Владимир Иванович

 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

9. Государственная помощь

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



Шабетник Владимир
Иванович

(расшифровка подписи)

25 марта 2021 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
за 2020 год

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

1. Общие сведения

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" за 2020 год.

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК";

Сокращенное наименование: АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК"

Местонахождение АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" (далее – «Общество»):

Российская Федерация, 123100, Москва г, Звенигородская 2-я ул, дом № 12.

ИНН: 7703049690

КПП: 770301001

Контактная информация:

Тел: (495) 771-78-46, (499) 788-65-44, (499) 788-63-78

Единоличный исполнительный орган Общества:

Генеральный директор 2020 г. - Шабетник Владимир Иванович

Главный бухгалтер 2020 г.

Валитова Эльмира Рамилевна

Изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества в 2020 году:

Протоколом б/н от 22.10.20 Внеочередного общего собрания акционеров АО «НПФ «Спектр ЛК» (далее «Общество») были внесены изменения в Устав АО «НПФ «Спектр ЛК».

С 02.11.2020г. фирменное наименование Общества - АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК", о чем внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ.

Уставный капитал Общества, вид и количество акций:

уставный капитал Общества: 400 000 000 рублей

10 000 000 АОИ н.с. по 32 руб. каждая

2 500 000 АПИ н.с. по 32 руб. каждая

Количество акций, полностью оплаченных – 12 500 тыс. шт.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2020 году - 24 человека.

Основные виды деятельности Общества в 2020 году:

В соответствии с ОКВЭД и фактически осуществляемыми видами деятельности:

71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Общество также является заказчиком-застройщиком жилого квартала Lucky.

Структурные подразделения:**Филиалы:****Представительства:**

Общество не имеет структурных подразделений, филиалов и представительств.

АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.02.2006 года и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739717796

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением внеочередного общего собрания акционеров Общества от 22 октября 2020г. были внесены изменения и дополнения в Устав Общества в новой редакции (Протокол б/н от 22.10.2020 г.)

Общество осуществляло свою деятельность на основании следующих лицензий:

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Информация о составе связанных сторон Общества в 2020 г.

Фирменное наименование связанной стороны или ФИО связанной стороны	Характер отношений между обществом и связанной стороной
Шабетник Владимир Иванович	Единоличный исполнительный орган
ООО «ПРИМА»	Акционер Общества (контролирующая компания) - 12 500 тыс. шт. голосующих акций
КИЛИАН ЛИМИТЕД	Акционер Общества (имеет не более 20% голосующих акций)

-Конечные бенефициары отсутствуют.

Операции со связанными сторонами.

Наименование операции	Сумма тыс. руб.
Задолженность по выданному займу в рамках Договора №20-12-2017 от 20.12.17 ООО «ПРИМА» на начало отчетного периода:	314 323 539
- основной заем	276 588 624
- проценты	37 734 915
Выдано основного займа в 2020 г.	0,00
Начислены проценты пользование денежными средствами в 2020г.	22 127 090
Возврат займа в 2020 г.	0,00
Уплата процентов за пользование займом в 2020 г.	0,00
Задолженность по выданному займу в рамках Договора №20-12-2017 от 20.12.17 ООО «ПРИМА» на конец отчетного периода:	336 450 629
- основной заем	276 588 624
- проценты	59 862 005
Задолженность по выданным Векселям ООО «ПРИМА» на начало отчетного периода:	1 742 334 247
- основной заем	1 678 643 836
- проценты	63 690 411
Начислены проценты за пользование денежными средствами в 2020 г.	94 500 000

Возврат векселей в 2020 г.	0,00
Уплата процентов за пользование векселями в 2020 г.	0,00
Задолженность по выданным векселям ООО «ПРИМА» на конец отчетного периода:	1 836 834 246,64
- основной заем	1 678 643 836,66
- проценты	158 190 410,98
Задолженность перед ООО «ПРИМА» по Договору № К1-К6-50/2019 участия в долевом строительстве от 24.04.2019 на начало периода	1 126 256 495
Уменьшение задолженности в связи с уступкой права требования по договору	45 479 691
Задолженность перед ООО «ПРИМА» по Договору № К1-К6-50/2019 участия в долевом строительстве от 24.04.2019 в связи с его расторжением на конец периода	1 080 776 804

В 2020 году Единоличному исполнительному органу была выплачена заработная плата в сумме 1 462 833,03 руб., начислены страховые взносы на нее в сумме 447 626,91 руб.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета.

2.1. Основа представления информации в бухгалтерской отчетности.

2.1.1. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

2.1.2. Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета (1 С 8.3), а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

2.1.3. Для оформления фактов хозяйственной деятельности организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, а также формы первичной учетной документации (1 С 8.3) утвержденные в организации. Первичный учетный документ может составляться на бумажном носителе или в виде электронного документа, подписанного электронной подписью. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета (1 С 8.3).

2.1.4. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию имущества и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации имущества и обязательств».

2.1.5. Бухгалтерский учёт имущества, обязательств и хозяйственных операций ведётся в рублях с копейками, без округлений.

2.1.6. Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков

в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте производится по состоянию на последнюю дату месяца.

2.1.7. Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации. Бухгалтерский учет в организации ведёт главный бухгалтер.

2.1.8. При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

2.1.9. Организация не имеет подразделения, выделенные на отдельный баланс.

2.1.10. Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), аккредитивы.

2.2. Учёт и оценка основных средств.

2.2.1. Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы, принимаются к учету в состав основных средств с момента выполнения условий признания активов в составе объектов основных средств. В аналитическом учете данные объекты учитываются обособленно до получения регистрации прав на объект недвижимости.

2.2.2. Отдельные части объекта основных средств, срок полезного использования которых существенно отличается друг от друга, учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов. При этом в качестве отдельного инвентарного объекта может учитываться только та часть основного средства, которая имеет отдельную классификацию в Общероссийском классификаторе основных фондов ОК 013-94 (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359 (ред. от 14.04.1998) и (или) в технической документации (нормативных требованиях по эксплуатации) на объект основных средств установлен срок полезного использования на данную часть объекта основных средств.

2.2.3. Переоценка основных средств не производится.

2.2.4. Группировка основных средств производится по видам. Учет основных средств также ведется по местам их нахождения, материально-ответственным лицам. Основные средства, полученные в лизинг и учитываемые на балансе организации в соответствии с условиями договора лизинга, отражаются в отдельной группе основных средств.

2.2.5. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу за исключением активов, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земля, объекты природопользования и т.д.) отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов и при передаче в эксплуатацию списываются на расходы единовременно (с обеспечением забалансового учета).

2.2.6. Материальные ценности и выданные авансы, которые по имеющимся планам не будут реализованы в течение одного операционного цикла (1 года) и стоимость которых в дальнейшем войдет в стоимость создаваемых/ приобретаемых внеоборотных активов (основных средств, нематериальных активов, НИОКР, прочие ВНА), в бухгалтерской отчетности отражаются в составе внеоборотных активов организации.

2.2.7. Для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности арендованных основных средств используется методы оценки по договорной цене.

2.2.8. Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом.

2.2.9. Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается организацией в соответствии с техническими условиями с учетом заключения специалистов технических служб организаций и рекомендациями организаций-изготовителей. Срок

полезного использования объектов основных средств, поступивших по договорам лизинга, может определяться исходя из условий договора лизинга.

2.2.10. Стоимость объектов доходных вложений в материальные ценности погашается путем начисления амортизации линейным способом.

2.2.11. Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

2.2.12. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается из планируемого срока использования объекта для получения прибыли.

2.3. Учет капитальных вложений.

2.3.1 Затраты, формирующие стоимость объекта долевого строительства (инвестиционного актива), отражаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с выделением в бухгалтерском балансе по отдельной строке «Затраты по строительству» в составе строки «Запасы» разд. II «Оборотные активы» (стр. 1210 «Незавершенное строительство»).

2.3.2 Поступление денежных средств по договорам участия в долевом строительстве, договорам инвестирования (соинвестирования) в объекты капитального строительства, учитываются в учете Предприятия на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» с аналитическим учетом по каждому дольщику (инвестору). В бухгалтерском балансе остатки по счету 76 по договорам участия в долевом строительстве, договорам инвестирования (соинвестирования) отражаются как прочие долгосрочные обязательства в разделе IV либо как прочие краткосрочные обязательства в разделе V, в зависимости от срока, оставшегося до даты исполнения обязательств по договорам.

2.3.3 При передаче объекта, завершенного строительством дольщику (инвестору), накопленные затраты на счете 08 по возведению данного объекта и НДС с соответствующих затрат, списываются на дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» аналитический учет дольщик (инвестор).

2.3.4 Финансовый результат у Предприятия по деятельности, связанной с оказанием услуг застройщика, образуется как разница (экономия) между сумм, полученных по договорам участия в долевом строительстве, договорам инвестирования (соинвестирования) и фактическим затратам на строительство передаваемого объекта.

2.3.5 Если Предприятие планирует использовать построенный объект для дальнейшей продажи, то после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию учитывает его в соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 как часть материально- производственных запасов по счету 43 «Готовая продукция».

2.4. Материально-производственные запасы.

2.4.1. Материалы и товары (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете Предприятия по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Предприятия на приобретение, за исключением налога

на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

2.4.2. Учет МПЗ осуществляется в количественных и стоимостных показателях. Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

2.4.3. Материалы учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

2.4.4. Все материалы, отпускаемые в производство или на иные цели, оцениваются по средней себестоимости.

Материально-производственные запасы учитываются на счете 10 «Материалы», списываются в производство по средней себестоимости.

Готовая продукция отражается в учете по фактической себестоимости на счете 43 «Готовая продукция».

2.4.5. Стоимость специальной одежды и специальной оснастки погашается полностью в момент передачи данных объектов в эксплуатацию со сроком полезного использования и первоначальной стоимостью:

- не более 12 месяцев (независимо от стоимости);
- более 12 месяцев, но не более 40 тысяч рублей.

2.4.6. В целях контроля организацией ведется учет спецодержды на счете 10.11 «Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации».

2.4.7. Стоимость специальной одежды и специальной оснастки со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 40 тысяч рублей погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования.

2.4.8. Фактическая себестоимость материалов, остающихся от выбытия основных средств и другого имущества, определяется исходя из их текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету.

2.5. Учет финансовых вложений.

2.5.1. Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

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

2.5.2. К финансовым вложениям Предприятия относятся инвестиции Предприятия в государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе в долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том

числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы (за исключением беспроцентных), депозитные вклады в кредитных организациях со сроком размещения более 12 месяцев после отчетной даты, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады по договору простого товарищества, и пр. За исключением прав требований, приобретенных по номинальной стоимости, либо по стоимости выше номинальной.

2.5.3. Не учитываются в составе финансовых вложений и не отражаются по балансовому счету 58 «Финансовые вложения» инвестиции в следующие финансовые активы:

- собственные акции, выкупленные Предприятием, являющимся акционерным обществом, у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные Предприятием-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (учитываются на балансовом счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»);
- векселя, выданные организацией-векселедателем Предприятию-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги (учитываются на балансовом счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками»);
- вложения Предприятия в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемое Предприятием за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, нематериальные активы;
- предоставленные Предприятием беспроцентные займы;
- имущественные права (требования), приобретенные по номинальной стоимости.

2.5.4. Единица бухгалтерского учета финансовых вложений выбирается Предприятием самостоятельно таким образом, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих вложениях, а также надлежащий контроль за их наличием и движением. В зависимости от характера финансовых вложений, порядка их приобретения и использования единицей финансовых вложений может быть однородная совокупность финансовых вложений (серия, партия и т.п.).

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

2.5.6. Финансовые вложения Предприятия подразделяются, в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные. Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по статье «Краткосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. Остальные финансовые вложения представляются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов по статье «Долгосрочные финансовые вложения» Бухгалтерского баланса. На Предприятии организуется отдельный учет долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

2.5.7. По облигациям, векселям, другим ценным бумагам (за исключением акций), а также по предоставленным займам и иным финансовым вложениям Предприятие формирует в аналитическом учете дополнительную информацию в разрезе следующих групп:

- торговые финансовые вложения;
- финансовые вложения, удерживаемые до погашения;
- займы, предоставленные другим предприятиям;
- финансовые вложения в наличии для продажи.

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

2.5.9. В случае если Предприятию оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, решение Предприятия не приобретать финансовые вложения документально оформляется путем издания соответствующего приказа.

2.5.10. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных Предприятием безвозмездно, таких как ценные бумаги, признается их текущая рыночная цена на дату принятия к бухгалтерскому учету, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг.

2.5.11. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется по стоимости активов, переданных или подлежащих передаче Предприятием.

2.5.12. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены договора.

2.5.13. Если стоимость в договоре не указана, то для ценностей, продажа которых осуществляется Предприятием систематически, стоимость передаваемых ценностей определяется исходя из цены, по которой обычно продаются такие ценности.

2.5.14. Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете организации на дату единовременного прекращения действия условий принятия их к бухгалтерскому учету.

2.5.15. Выбытие финансовых вложений имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

2.5.16. Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.5.17. Доходы по финансовым вложениям (за исключением доходов от реализации финансовых вложений) признаются прочими поступлениями.

2.5.18. Доходы по реализации финансовых вложений признаются прочими поступлениями, а в случае, если доходы от реализации финансовых вложений за прошлый отчетный год составляют более 5% выручки от всех видов деятельности за этот же период, либо прогнозируемая величина выручки от операций по реализации финансовых вложений составит более 5% от прогнозируемой величины выручки от всех видов деятельности - доходами от обычных видов деятельности.

2.5.19. Объекты финансовых вложений (кроме займов), не оплаченные полностью, показываются в активе Бухгалтерского баланса в полной сумме фактических затрат их

приобретения по договору с отнесением непогашенной суммы по статье расчетов с кредиторами, только если права на объект перешли к Предприятию. В остальных случаях суммы, внесенные Предприятием в счет оплаты подлежащих приобретению объектов финансовых вложений, показываются как дебиторская задолженность.

2.6. Заемные обязательства

2.6.1. Порядок учета задолженности по заемным обязательствам

Предприятие в момент, когда по условиям договора займа и/или кредита до возврата суммы долга остается 365 дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

2.6.2. Учет затрат по кредитам и займам

В бухгалтерском учёте затраты по займам и кредитам начисляются в сумме причитающихся платежей согласно заключенным организацией договорам займа и кредитным договорам ежемесячно независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи.

Данные расходы организации в зависимости от целей использования займа относятся либо на строительство объектов основных средств, либо на финансовый результат периода.

2.7. Структура и способы списания расходов, относящихся к отчетным периодам.

2.7.1. Затраты, накопленные на счете 08 при формировании себестоимости объекта, распределяются на прямые и общие. Прямые строительные работы по актам относятся на соответствующий объект недвижимости, а общестроительные работы (в отношении нескольких объектов) распределяются пропорционально площадям объектов недвижимости. При передаче объекта, завершеного строительством дольщику (инвестору), накопленные затраты на счете 08 по возведению данного объекта и НДС с соответствующих затрат, списываются на дебет счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» аналитический учет дольщик (инвестор).

2.7.2. В составе расходов основного производства затраты, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике, формируются на счете 20 и списываются на конец каждого отчетного периода в себестоимость (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж").

2.7.3. Коммерческие расходы, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для участия в долевом строительстве и заключением договоров участия в долевом строительстве, договоров инвестирования (соинвестирования), накапливаются на счете 44 «Расходы на продажу» и списываются на текущие затраты при завершении строительства и передаче объектов строительства.

Вознаграждение брокера относится непосредственно на те объекты, за которые было получено вознаграждение и списывается в момент передачи соответствующего объекта по акту приемки-передачи.

2.7.4. Для целей отнесения накладных расходов на себестоимость реализованных товаров, работ, услуг применяются следующие стандарты:

- расходы вспомогательных служб (счет 23) и общепроизводственные расходы (счет 25) списываются на себестоимость продукции (работ, услуг), кроме НИОКР, пропорционально прямым расходам на производство продукции (работ, услуг).

2.7.5. Накладные расходы вспомогательных служб (счет 23) списываются на себестоимость продукции, работ, услуг), кроме НИОКР, пропорционально прямым затратам на производство продукции (работ, услуг). Общехозяйственные расходы (счет 26) Предприятия полностью списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы», закрываются ежемесячно и остатка на конец месяца не имеют.

2.8. Осуществление деятельности застройщика с использованием счетов эскроу.

Положениями Федерального закона N 214-ФЗ предусматривается особый механизм финансирования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в случае, если организации-застройщику предоставляется кредитной организацией целевой кредит на обеспечение строительной деятельности, а привлеченные денежные средства дольщиков аккумулируются на специальном счете эскроу, открытом в упомянутой кредитной организации.

Если застройщик при осуществлении деятельности использует счета эскроу, он не вправе применять положения пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ (в частности, абз. 13, согласно которому аккумулированные на счетах застройщика средства дольщиков и (или) инвесторов не включаются в доходы, учитываемые при определении базы по налогу на прибыль).

В связи с этим доходом организации является вся сумма выручки от реализации объектов долевого строительства, поступающая от участников как на счет организации, так и на счет уполномоченного банка в погашение обязательств застройщика по кредитному договору. Этот вывод сделан в Письме Минфина России от 08.10.2019 N 03-11-06/2/77017. В случае применения счетов эскроу застройщики отражают в составе доходов не полученную по окончании строительства экономию, а выручку от реализации, определяемую исходя из цены договора участия в долевом строительстве

При осуществлении расчетов с использованием счетов эскроу неприменим порядок, согласно которому затраты, осуществленные за счет средств дольщиков в рамках целевого финансирования в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, не включаются в состав расходов для целей налогообложения прибыли организаций. В связи с отсутствием в гл. 25 и 26.2 НК РФ специальных положений все затраты, связанные со строительством жилого дома, застройщик вправе учесть в целях налогообложения в общеустановленном для соответствующих операций порядке.

Кроме того, для застройщиков, использующих счета эскроу, предусмотрен особый порядок признания расходов в виде сумм процентов по кредитному договору. Согласно пп. 12 п. 7 ст. 272 НК РФ, действующему с 01.01.2020, такие расходы признаются на дату уплаты сумм банку.

Доходы возникнут у застройщика на дату подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику (ч. 1 ст. 8 Закона об

участии в долевом строительстве), либо на дату составления застройщиком одностороннего акта (ч. 6 той же статьи).

Деятельность по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам является производством с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом. Доход от реализации указанных услуг (доход застройщика) распределяется организацией самостоятельно в соответствии с принципом формирования расходов по указанным услугам (п. 2 ст. 271 НК РФ).

При этом в расходах следует учесть все затраты, связанные с созданием недвижимости, с учетом следующего.

При строительстве объектов застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного выполнения соответствующих работ и осуществления затрат (п. 2.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Минфином России 30.12.1993 N 160).

С учетом положений ч. 1 и 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ получение разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию свидетельствует о том, что его строительство завершено полностью.

Следовательно, определение затрат в целях налогообложения следует производить после принятия на учет готового к вводу в эксплуатацию жилого дома.

В случае возникновения убытков (по отдельным договорам долевого участия) они будут учитываться в целях налогообложения (как при реализации прочего имущества), в том числе через механизм переноса на будущее.

2.9. Порядок применения ПБУ 18/02.

2.9.1. Общество применяет ПБУ 18/02.

2.9.2. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

2.9.3. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.10. Резервы.

2.10.1. Резерв по сомнительным долгам создается на конец отчетного года на основе результатов инвентаризации по расчетам с другими юридическими и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги и авансам, выданным с отнесением сумм резервов на прочие расходы.

2.10.2. Резерв на ремонт основных средств не создается.

2.10.3. Резерв на оплату отпусков работников создается на конец отчетного периода по следующей формуле:

$$\text{Резерв} = \text{Средняя дневная зарплата} \times (1 + \text{Совокупный тариф взносов}) \times \text{Количество дней неиспользованного отпуска по всем работникам на отчетную дату}$$

где совокупный тариф взносов определяется по действующим ставкам страховых взносов на дату создания резерва.

2.11. Уровень существенности.

2.11.1. При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствовалось критерием существенности, равным 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчетную дату.

2.12. Изменения учетной политики.

2.12.1. В учетную политику за 2020 г. не вносились существенные исправления по сравнению с 2019г., были внесены дополнения в связи с изменением законодательства.

3. Раскрытие информации по отдельным статьям бухгалтерской отчетности.

3.1. Нематериальные активы и расходы на НИОКР.

Информация по нематериальным активам приведена в разделе 1 «Нематериальные активы и расходы на НИОКР» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

По строке 1110 Бухгалтерского баланса отражены расходы на нематериальные активы Общества и на отчетную дату стоимость НМА составляет 5 009 тыс. руб.:

Видеоролик пролета по 3d модели проета Lucky	257
Логотип жилого квартала	61
Название жилого квартала «Lucky»	127
Ролик Vesper Lucky	1 959
Сайт Lucky.ru	2 605
ИТОГО	5 009

А затраты на приобретение НМА (Веб-программа объекта застройки «Lucky», Макет «LUCKY», Программное обеспечение для презентации проекта Lucky и выбора квартир) и на отчетную дату стоимость НМА составляет 5 927 тыс. руб.

3.2. Основные средства и незавершенные капитальные вложения.

Информация по основным средствам приведена в разделе 2 «Основные средства» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

По строке 1150 Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества и на отчетную дату стоимость Основных средств составляет 33 101 тыс. руб., в т.ч.:

- Основные средства – 30 368 тыс. руб.
- Оборудование к установке – 2 675 тыс.руб.
- Приобретение основных средств – 56 тыс. руб.

3.3. Финансовые вложения.

Информация по финансовым вложениям приведена в разделе 3 «Финансовые вложения» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

По строке 1170 Бухгалтерского баланса на отчетную дату отражено долгосрочное финансовое вложение Общества на общую сумму – 1 978 732 тыс. руб.:

- по Договору займа №20-12-2017-ДЗ от 20.12.2017 с ООО «ПРИМА» под 8 % в размере 276 589 тыс. руб.,
- Вексель №1 от 29.04.19 с ООО «ПРИМА» под 6,3 % в размере 1 500 000 тыс. руб.,
- Вексель №2 от 29.04.19 с ООО «ПРИМА» беспроцентный в размере 46 344 тыс. руб.,
- Вексель №3 от 29.04.19 с ООО «ПРИМА» беспроцентный в размере 132 300 тыс. руб.,

со сроком погашения не ранее 31.12.2025г.

3.4. Запасы.

Информация по раскрытию запасов приведена в разделе 4 «Запасы» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Суммы материалов, расходов на продажу, расходы будущих периодов и капитализированных затрат по строительству включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса и на отчетную дату составляют общую сумму в размере 5 079 843 тыс. руб. По строке 12104 Бухгалтерского баланса отражены Затраты по строительству жилого квартала Lucky на общую сумму в размере 4 227 602 тыс. руб.

Описание объекта

Согласно утвержденному проекту планировки территории, строительство многофункционального комплекса планируется путем реорганизации территории АО «НПФ Спектр ЛК», в том числе:

- Участок 3: на месте сноса зданий и строений, расположенных по адресу: 2-я Звенигородская улица, владение 12, строения 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 29, 32, 33 размещение жилого комплекса общей площадью 107 390,58 кв.м. на 512 квартир со встроенно-пристроенными помещениями на первых этажах, и подземным гаражом емкостью 829 машино-мест. Количество наземных этажей – 13-21, количество подземных этажей - 3;

- Участок 1: на месте сноса зданий и строений, расположенных по адресу: 2-я Звенигородская улица, владение 12, строения 62, 63, 70, 71, размещение жилого комплекса общей площадью 26 364,59 кв.м. на 142 квартиры со встроенно-пристроенными

помещениями на первых этажах и подземным гаражом емкостью 150 машино-мест. Количество наземных этажей – 21, количество подземных этажей - 3;

- Участок 2: снос и новое строительство, частично реконструкция под коммерческий кластер с офисной, торговой, спортивной, образовательной составляющими, по адресу: 2-я Звенигородская улица, владение 12, строения 1, 3, 4, 5, 7, 10, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 64;

- Участок 4: снос и новое строительство офисного здания по адресу: 2-я Звенигородская улица, владение 12, строение 2;

- Участок 5: снос и новое строительство офисного здания по адресу: 2-я Звенигородская улица, владение 12, строение 6.

Общая площадь строений на участках 2,4,5 будет уточнена после выпуска проектной документации и получения разрешений на строительство.

Плановая общая площадь всего комплекса составляет 169 739,0 кв.м, из которых согласно концепции Застройщика:

- «Верхний город» (Жилье) земельные участки № 1 и 3 – 129 574 м²;
- «Нижний город» (КРЦ) земельные участки № 2,4,5– 40 165 м².

В июне 2018г. Обществом получены:

-Разрешение на строительство № 77-181000-017511-2018 от 30.06.18 Многофункционального комплекса (с жильем, подземным паркингом и объектами инфраструктуры) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:0002212 по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Пресненское ул. 2-я Звенигородская вл. 12, д. 62, 63, 70, 71, 2 795 м².,

-Разрешение на строительство № №77-181000-017513-2018 от 30.06.18 Многофункционального комплекса (с жильем, подземным паркингом и объектами инфраструктуры) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:2213 по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Пресненское, ул. 2-я Звенигородская, вл. 12, стр. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 27, 29, 32, 33 площадью 11263 ± 37 кв.м.

Земельные участки:

Земельные участки предоставлены в пользование на условиях договоров аренды (Договор № М-01-049466 от 29.08.2016 г., Договор № М-01-049467 от 29.08.2016 г. на срок до 06.02.24г.,) для целей проектирования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

3.5. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По строке 1220 Бухгалтерского баланса на отчетную дату отражены общая сумма НДС в размере 650 842 тыс.руб.

3.6. Дебиторская задолженность.

Информация по раскрытию дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и на отчетную дату составляют общую сумму в размере 6 931 626 тыс. руб.

Задолженность дольщиков по ДДУ выделена по строке 12309 и на отчетную дату составляют 1 421 922 тыс. руб.

3.7. Финансовые вложения.

У Общества отсутствуют выданные краткосрочные финансовые вложения.

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов включена в строку 1250 бухгалтерского баланса и на отчетную дату составляют 116 362 тыс. руб.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки показаны за минусом НДС, уплаченного поставщикам.

По состоянию на 31.12.2020 г. на балансе организации кредиторская задолженность в валюте отсутствует.

3.8. Долгосрочные Заемные средства.

Информация по суммам полученных долгосрочных кредитов и начисленных процентов по долгосрочным кредитам отражена по строке 1410 Бухгалтерского баланса:

- 29.04.2019г. был подписан Договор уступки прав (требований) №1 между АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО Сбербанк и Обществом, согласно которому задолженность по Кредитному соглашению № 01PL7L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 27.06.2018 г. была переуступлена на ПАО Сбербанк.

За 2020 было погашено – 66 626 тыс. руб., начислено процентов – 366 371 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб.

- 23.08.2019 г. был подписан Договор № 4728 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многофункциональных комплексов (с жильем, подземным паркингом и объектами инфраструктуры) на земельных участках, расположенных по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, ул. 2-я Звенигородская вл.12, стр. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 27, 29, 32, 33, 62, 63, 70, 71, на срок по 20 июня 2025 г. с лимитом:

Период действия лимита	Сумма лимита
с 23 августа 2019 г. по 20 декабря 2021 г.	16 200 000 000 (Шестнадцать миллиардов двести миллионов) рублей

За 2020 было получено кредитных средств по – 3 425 077 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб. Начисленные проценты по указанному выше кредиту отражаются по строке 15101 Бухгалтерского баланс в виде краткосрочной задолженности со сроком погашения менее 12 месяцев, за отчетный период начислено –169 тыс. руб., погашено – 158 тыс. руб. Всего задолженность на конец отчетного периода составила 11 тыс.руб.

- 03.07.2020 г. был подписан Договор № 4768 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству/реконструкции культурно-делового, образовательного центра (с подземным паркингом и объектами инфраструктуры) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:2214, по строительству офисно-делового центра на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:22, по строительству офисно-делового центра (с подземным паркингом) на земельных участках с

кадастровыми номерами 77:01:0004036:21 и 77:01:0004036:2216, по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, ул. 2-я Звенигородская вл. 12 (далее совместно именуемые Проект/Объект), с лимитом 4 800 000 000 (Четыре миллиарда восемьсот миллионов) рублей на срок по 20 июня 2025 г.

За 2020 было получено кредитных средств по – 731 013 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб., начислено процентов –9 883 тыс. руб., погашено – 0 тыс. руб.

Всего на конец отчётного периода сумма задолженности по полученным долгосрочным кредитам составила 8 533 338 тыс. руб.

Всего на конец отчётного периода задолженность по начисленным процентам по долгосрочным кредитам составила 479 171 тыс. руб.

Общая сумма задолженности по полученным долгосрочным кредитам и начисленным процентам на 31.12.2020 отражена по строке 14101 и составила 9 012 498 тыс. руб.

3.9. Прочие обязательства.

По строке 14501 бухгалтерского баланса на отчётную дату отражена сумма начисленных Договоров долевого участия в размере 4 213 088 тыс. руб.

3.10. Кредиторская задолженность.

Информация по раскрытию кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» Приложений в табличной форме к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса и на отчётную дату составляют общую сумму в размере 1 614 379 тыс. руб.

Строка 1520 "Кредиторская задолженность", графа "На 31 декабря 2020 г." в тыс.руб.	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	524 314
Полученные от покупателей авансы	1 765
Расчеты с бюджетом	4 412
Прочие расчеты	1 083 888
ИТОГО	1 614 379

4. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2020 и 2019 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2020г.

Тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Сдача в аренду	---		---
Итого	---		---

2019г.

Тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Сдача в аренду	217 906	142 431	75 475
Итого	217 906	142 431	75 475

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

4.1. Прочие доходы и расходы.

Доходы в виде процентов по выданным займам и размещенным депозитам включены в строку 2320 отчета о финансовых результатах.

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах.

Расшифровка прочих доходов представлена в таблице ниже:

Наименование	за 2020 год, тыс. руб.	за 2019 год, тыс. руб.
Доходы от сдачи имущества в аренду	212	
Проценты по выданным займам и размещенным депозитам	118 958	130 392
Доходы от продажи ОС и прочего имущества	0	105
Штрафы, пени, неустойки	0	1
Курсовые разницы и доходы, связанные с	941	78

продажей (покупкой) валюты (развернуто)		
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	383	1 304
Прочие доходы	2038	(103)
ИТОГО	122 532	131 777

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже:

Наименование	за 2020 год, тыс. руб.	за 2019 год, тыс. руб.
Амортизация по НМА	117,00	201,00
Восстановление НДС по операциям, не облагаемым налогом	21,00	285,00
Госпошлина за государственную регистрацию	941,00	628,00
Госрегистрация ДДУ	3 026,00	263,00
Курсовые разницы	1 303,00	63,00
Налог на имущество	25 971,00	0
Проценты по кредитам	366 540	417 122
Плата за пользование лимитом по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии	19 094,00	4 632,00
Проценты за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ	0,00	151 519,00
Прочие расходы	24 291,00	7 394,00
Расходы на услуги банков	215,00	317,00
Реклама	314,00	356,00
Списание выделенного НДС на прочие расходы	17,00	112,00
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	1 150,00	4 483,00
Услуги по оценке рыночной стоимости	1 142,00	2 142,00
Услуги реестродержателя	519,00	186,00
Штрафы, пени, проценты по налогам	2 276,00	3 199,00
Штрафы, пени, претензии и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	451,00	6 164,00
Юридические, нотариальные, консультационные услуги	9 014,00	1 899,00
ИТОГО	456 402,00	600 965,00

4.2. Отложенные налоговые активы и обязательства

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». После утверждения отчетности за 2019 г. была обнаружена незначительная ошибка в начислении отложенного налогового актива по основным средствам в размере 32 тыс. руб. В 2020г. ошибка была исправлена и по состоянию на 31.12.2020 г. отложенные налоговые активы и обязательства составили:

Отложенные налоговые активы, тыс. руб.:

Расшифровка	На начало года	Увеличение	Уменьшение	На конец года
Внеоборотные активы	0	208	0	208
Издержки обращения	430	11	430	11
Основные средства	(391)	1 706	203	1 112
Оценочные обязательства и резервы	0	554	0	554
Убытки прошлых лет	105 253	85 600	0	190 853
Итого	105 292	88 079	633	192 738

Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.:

Расшифровка	На начало года	Увеличение	Уменьшение	На конец года
Внеоборотные активы	30	3 762	30	3 761
Издержки обращения	3	121	3	121
Материалы	0	15	0	15
Основные средства	893	482	919	456
Итого	926	4 380	951	4 355

До покупки проекта ООО "Прима", основным видом деятельности АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" была сдача в аренду помещений. Однако здания (постройки начала XX века) находились в состоянии, малоприспособленном для сдачи в аренду, многие площади уже были непригодными и пустовали (в виду угрозы при использовании для жизни и здоровья), необходимо было менять коммуникации, что требовало существенных финансовых вложений. Доходность арендного бизнеса падала, и могла привести к банкротству. Новый учредитель рассчитал, что строительство жилого квартала принесет для компании доходы в существенном размере, позволит продолжить предпринимательскую деятельность, сохранит рабочие места. В связи с тем, что обслуживать заемные средства, привлеченные на покупку акций АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК", в период строительства нового объекта, для ООО "Прима" не представлялось возможным, было принято решение о переводе долга на АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" (кредитующий банк - ПАО «СБЕРБАНК» признал операцию соответствующей целям проекта и согласовал ее). Экономическим обоснованием для принятия процентов в налоговом учете для АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР ЛК" является избежание риска перехода акций третьим лицам и возможность получить крупный доход по окончании строительства объекта (вместо банкротства с риском для жизни третьих лиц и сотрудников).

За отчетный период был получен убыток в размере 358 050 тыс. руб. В 2020 году дивиденды участникам не выплачивались.

4.3. Чистая прибыль и её распределение.

В 2020 году дивиденды акционерам не выплачивались.

4.4. Изменение оценочных значений.

На 31.12.20г. в Обществе был создан резерв на оплату отпусков и отражен по строке 1540 Бухгалтерского баланса в размере 2 772 тыс. руб. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался ввиду отсутствия необходимости.

4.5. Информация по взаимодействию с налоговыми органами.

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря отсутствует.

5. Вступительные и сравнительные данные.

5.1. Корректировки.

Корректировки данных отчетности не производились.

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах.

Обеспечения, полученные в виде гарантийных удержаний по договорам подряда, Общество учитывает на забалансовых счетах бухгалтерского учета. На отчетную дату, сумма обеспечений составляет 153 373 тыс. руб.:

Обеспечения обязательств и платежей полученные	Сальдо на начало периода	Обороты за период	Сальдо на конец периода
АКРОСТРОЙ ООО		5 110 010,45	5 110 010,45
ИНТЕРСТРОЙ ООО	7 336 506,16		7 336 506,16
КОНСТРУКТОР ГРУПП ООО	35 136 886,83	64 607 802,77	99 744 689,60
МАГНИТ ООО		8 048 472,67	8 048 472,67
РЕТЕРРА ООО	772 832,40	3 395 194,62	4 168 027,02
СПИРОС ООО	3 014 811,88		3 014 811,88
СФЕРА ООО	249 150,05		249 150,05
ФЕНСМА ООО	17 022 945,96	4 111 907,01	21 134 852,97
Юнидрафт ООО	1 011 986,22	3 554 907,63	4 566 893,85
ИТОГО	64 545 119,50	88 828 295,15	153 373 414,65

Обеспечения, полученные в виде средств дольщиков на счета эскроу по договорам долевого участия, общество учитывает на забалансовых счетах бухгалтерского учета. По состоянию на отчетную дату сумма обеспечений составляет 11 135 447 187 рублей.

5.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства и выданные поручительства.

Обеспечения, выданные под собственные обязательства и выданные поручительства, учитываемые на забалансовых счетах бухгалтерского учета на отчетную дату, Общество имеет по следующим договорам с ПАО Сбербанк (руб.):

Договор залога ценных бумаг № 4729/6 от 27 июня 2018 года.	1 678 643 835,66
Договор об ипотеке № 4729/5 от 27 июня 2018 года (ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4728/2 от 23.08.19)	14 872 594 429,80
Договор поручительства от 29.04.2019г.	2 146 519 417,79
Итого	18 697 757 683,25

6. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества.

В течении последующих 12 месяцев после отчетной даты прекращения какой-либо деятельности не планируется.

Решение о проведении реорганизации Общества не принималось.

7. Прочая информация.

7.1. Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

7.2. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет;

7.3. Информация о движении денежных средств по предварительной оплате.

Показатели	За 2020 г.	За 2019 г.	За 2018 г.
авансы, полученные (с НДС) всего:	2 901	170 314	328 887
авансы, выданные (с НДС) всего:	2 057 810	883 621	228 270

Данные по предварительной оплате приводятся с учетом авансов, выданных на капитальное строительство.

7.4. Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными.

Денежные потоки Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными отсутствовали.

7.5. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), аккредитивы.

тыс. руб.

Показатели	на 31.12.2020 г.	на 31.12.2019 г.	на 31.12.2018 г.
Депозиты до востребования	-	-	-
Беспроцентные депозиты	-	-	-
Срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев)	-	-	-
Аккредитивы	-	-	-

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

Денежных эквивалентов нет.

7.6. В период 2015 – 2019 годах происходило формирование пакета выкупленных акций. Во избежание рисков потери контроля владения над компанией, решение о размещении (погашении) акций, акционер будет принимать после полного выкупа акций у третьих лиц в течение ближайших нескольких лет.

8. События после отчетной даты.

О событиях, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2019 год Обществу не известно.

8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Дивиденды за 2020 год не выплачивались.

8.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

8.3. Принятые решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг

Решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

8.4. Общество прекращает деятельность (ликвидируется).

Решения о ликвидации Общества года не принимались.

8.5. Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

Отсутствуют.

8.6. Информация о порядке учета по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца).

Подобные объекты основных средств отсутствуют.

9. Информация по раскрытию рисков.

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Отраслевые риски отсутствуют.

Финансовые риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общество возникают следующие финансовые риски:

- неблагоприятное изменение валютных курсов;
- риск роста процентных ставок.

Российский рубль является функциональной валютой Общества. Общество подвержено валютным рискам в части операций, деноминированных в иностранных валютах, включая транзакционные риски, связанные с доходами и расходами по операциям, осуществляемым в иностранных валютах, а также риски признания отрицательных курсовых разниц по активам и обязательствам, выраженным в иностранных валютах.

Вследствие возможного ухудшения конъюнктуры денежных рынков, Общество подвержено рискам неблагоприятного изменения процентных ставок по кредитным обязательствам с плавающей процентной ставкой. При этом вероятность возникновения процентного риска оценивается на текущий момент как невысокая в условиях улучшения макроэкономической ситуации и проведения взвешенной денежно-кредитной политики в Российской Федерации, а также постепенного выхода мировой экономики из кризиса.

Обществом ведется мониторинг потенциального влияния неблагоприятных изменений валютного курса и процентных ставок на результаты деятельности Общества и, при прогнозировании неблагоприятной рыночной конъюнктуры, в отношении валютных рисков и рисков изменения процентных ставок проводится политика хеджирования.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение правил таможенного контроля и пошлин, валютного регулирования;
- изменение судебной практики.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Налоговые риски

С 1 января 2012 года вступило в силу новое законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях.

Новые правила трансфертного ценообразования обязывают налогоплательщиков подготовить документацию для контролируемых сделок и определяет новые принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Новые правила исключили 20% ценовую зону безопасности, которая существовала при предыдущих правилах по трансфертному ценообразованию, применявшихся к сделкам по состоянию на и до 31 декабря 2011 года.

Новые правила трансфертного ценообразования применяются преимущественно к сделкам в области внешней торговли между взаимозависимыми лицами, а также к сделкам в области внешней торговли между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ. В дополнение, правила применяются к внутренним сделкам между взаимозависимыми лицами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный уровень (3 млрд. руб. в 2012 году, 2 млрд. руб. в 2013 году, 1 млрд. руб. в 2014 году и т.д.)

Поскольку практика применения новых правил по трансфертному ценообразованию налоговыми органами и судами отсутствует, трудно спрогнозировать эффект применения новых трансфертных правил на данную финансовую отчетность.

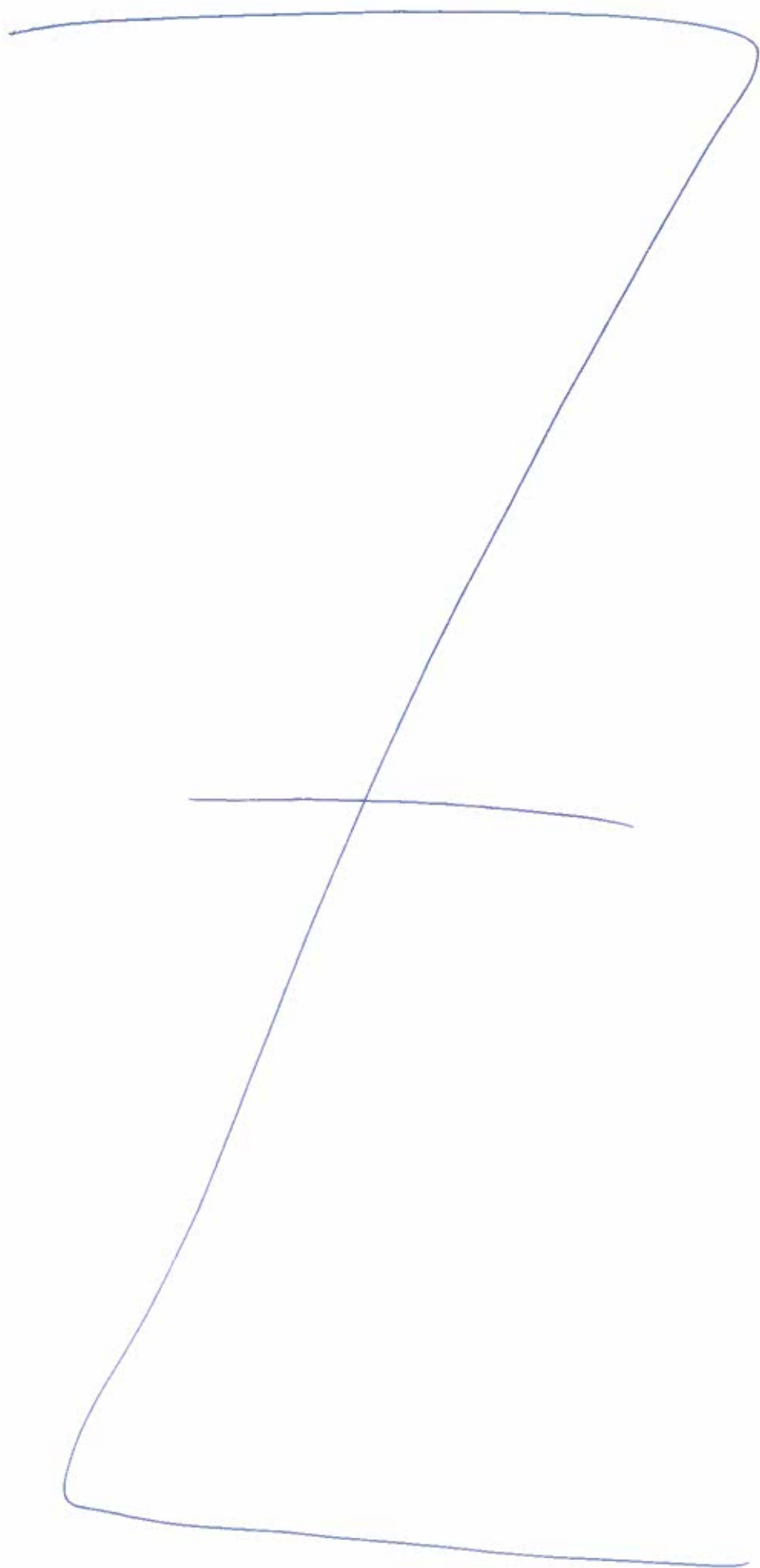
Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть влияние на настоящую финансовую отчетность.

Генеральный директор

25.03.2021



Шабетник В.И.



Всего пронумеровано

прошнуровано

60 (Шестьдесят) листов

Подп.

Володина И

2003.2



место штампа
налогового органа

7703049690/770301001

(реквизиты налогоплательщика
(представителя):
- полное наименование
организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического
лица), ИНН (при наличии))

**Квитанция
о приеме налоговой декларации (расчета)
в электронном виде**

Налоговый орган **ИФНС России № 3 по г.Москве (код 7703)** настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕКТР
ЛК", 7703049690/770301001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))
представил(а) **30.03.2021 в 12.08.50** налоговую декларацию (расчет)
**Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 34,
2020 год**

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)
в файле **NO_VUNOTCH_7703_7703_7703049690770301001_20210330_91AF7
565-B8EC-4597-8DD3-98CA040ACAEC**

(наименование файла)
в налоговый орган **ИФНС России № 3 по г.Москве (код 7703)**,
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **30.03.2021** и принята налоговым органом **31.03.2021**,
регистрационный номер **00000000001185501219**

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(класный чин)

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Документ подписан электронной подписью
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 40d0f750-43e4-4c2e-8d03-d24cafd388d7

Декларация ИФНС России № 3 по г. Москве, Чайко Марина Владимировна, Начальник
инспекции
31.03.2021 04:27 (MSK), Сертификат № 07FA65009DABA3A440FA06F1FFF8ED1B