

**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		начислено амортиза- ции	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 в том числе:	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2019г.	-	41	-	-	41
				-	-	-	-
Товарный знак №***** ID Kudrovo	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	36	-	-	36
				-	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Данелян Станислав
Самвелович
(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	-	690 267	-	(690 267)	-
	5250	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе: Блок-контейнеры	5241	за 2020г.	-	518	-	(518)	-
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
Земельные участки	5242	за 2020г.	-	689 750	-	(689 750)	-
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-

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:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Данелян Станислав

Самвелович

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

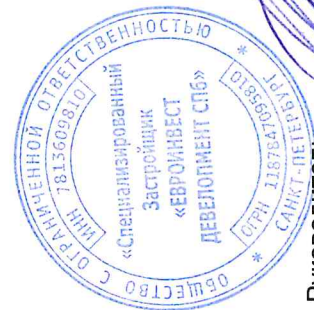
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	30	(20)	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Приобретение доли в УК	5302	за 2020г.	-	-	30	(20)	-	-	10
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	302	(302)	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	332	(322)	-	-	10
	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

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)

Данелян Станислав
Самвелович

(расшифровка подписи)

17 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	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2020г.	408 415	-	2 916 648	(2 724 767)	-	-	X	600 295	-
	5420	за 2019г.	10 113	-	391 046	-	-	-	X	408 415	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	3 704	-	194 815	(198 260)	-	-	-	259	-
	5421	за 2019г.	-	-	142 652	-	-	-	(138 948)	3 704	-
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.	50 892	-	370 802	(140 924)	-	-	-	280 770	-
	5425	за 2019г.	760	-	46 953	-	-	-	3 179	50 892	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	5408	за 2020г.	353 819	-	2 351 031	(2 385 584)	-	-	-	319 267	-
	5428	за 2019г.	9 353	-	201 442	-	-	-	143 025	353 819	-

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
Данелян Станислав
Самвелович
(подпись)
(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	перевод из дебиторской в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5510	за 2020г.	97 040	-	261 733	-	(93 665)	-	-	-	265 108	-
	5530	за 2019г.	13	-	97 027	-	-	-	-	-	97 040	-
	5511	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2020г.	46 317	-	134 073	-	(45 289)	-	-	-	135 101	-
	5532	за 2019г.	13	-	46 304	-	-	-	-	-	46 317	-
Прочая	5513	за 2020г.	50 723	-	127 660	-	(48 376)	-	-	-	130 007	-
	5533	за 2019г.	-	-	50 723	-	-	-	-	-	50 723	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5500	за 2020г.	97 040	-	261 733	-	(93 665)	-	X	X	265 108	-
	5520	за 2019г.	13	-	97 027	-	-	-	X	X	97 040	-

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
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		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	744 853	2 888 189	10 552	(1 918 416)	-	-	-	1 725 178
	5571	за 2019г.	-	856 272	-	(111 419)	-	-	-	744 853
в том числе:										
кредиты	5552	за 2020г.	-	1 326 787	-	-	-	-	-	1 326 787
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	-	387 839	10 552	-	-	-	-	398 391
	5573	за 2019г.	-	86 000	-	(86 000)	-	-	-	-
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Целевое финансирование по договорам долевого участия	5555	за 2020г.	744 853	1 173 563	-	(1 918 416)	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	770 272	-	(25 419)	-	X	X	744 853
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	89 837	377 000	3 646	(141 888)	-	-	-	328 595
	5580	за 2019г.	153 805	62 247	5 407	(131 622)	-	-	-	89 837
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	79 799	198 058	-	(60 702)	-	-	-	217 154
	5581	за 2019г.	144 390	50 815	-	(115 407)	-	-	-	79 799
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	568	177 217	-	(66 649)	-	-	-	111 135
	5583	за 2019г.	118	477	2	(29)	-	-	-	568
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	3 646	(3 470)	-	-	-	176
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2019г.	9 281	1 500	5 405	(16 186)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2020г.	9 471	1 725	-	(11 067)	-	-	-	129
	5586	за 2019г.	16	9 454	-	-	-	-	-	9 471
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	834 690	3 265 189	14 198	(2 060 304)	-	X	X	2 053 773
	5570	за 2019г.	153 805	918 519	5 407	(243 041)	-	X	X	834 690

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

Данелян Станислав
Самвелович

(расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	98	86
Расходы на оплату труда	5620	14 487	2 691
Отчисления на социальные нужды	5630	2 907	832
Амортизация	5640	39	-
Прочие затраты	5650	237 236	46 591
Итого по элементам	5660	254 767	50 200
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(223 044)	(50 200)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	31 723	-

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



Руководитель
(подпись)

Данелян Станислав
Самвелович
(расшифровка подписи)

17 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	252	23 137	(355)	(3)	23 031
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Данелян Станислав
Самвелович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

17 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	3 847 537	562	-
в том числе:				
Гарантийные обязательства подрядных организаций	5801	15 412	562	-
Денежные средства на эскроу счетах участников долевого строительства	5802	3 832 125	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель
Данелян Станислав Самвелович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

17 марта 2021 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ СПб"
за 2020 год, включая краткий обзор положений учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ СПб»» (ООО «Специализированный застройщик «ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ СПб»») является строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

Общество зарегистрировано по адресу: 188678, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино п., Менделеева б-р, дом № 8, помещение 20-Н.

Почтовый адрес Общества: 188678, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино п., Менделеева б-р, дом № 8, помещение 20-Н.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7813609810 КПП 470301001.

По состоянию на 31.12.2020 г Общество не имеет обособленных подразделений, представительств, филиалов.

Компания является членом саморегулируемой организации АС «Строительство железнодорожных комплексов» с регистрационным номером СРО-С-234-07022011.

Среднесписочная численность работников Общества за 2020 год составляет 13,6 человек.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Данелян Станислав Самвелович (избран Протоколом №1 от 28.03.2018 г. собрания учредителей сроком на 3 года с 28.03.2018г. по 28.03.2021г.)

Бухгалтерский учет осуществляется силами структурного подразделения Бухгалтерия, бухгалтерскую отчетность составляет главный бухгалтер.

Критерием существенности, выбранным Компанией, является сумма свыше 5% величины активов.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт Генеральный директор.

Компания осуществляет свою деятельность в сегменте массового жилищного домостроения комфорт-класса строительного рынка Ленинградской области. Основным видом деятельности Общества является реализация инвестиционных проектов от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию.

Компания располагает следующими Разрешениями на строительство:

- №47-RU47504109-008K-2019 от 05.02.2019 г., срок действия до 05.09.2021 г.
- №47-RU47504109-042K-2020 от 17.04.2020 г., срок действия до 17.10.2022 г.
- №47-RU47504109-083K-2020 от 07.09.2020 г., срок действия до 07.09.2023 г.
- №47-RU47504109-122K-2020 от 11.12.2020 г., срок действия до 07.09.2022 г.

В 2020 г. Общество осуществляло функции застройщика жилого комплекса «iD Кудрово» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, участок с кадастровым номером 47:07:1044001:53586.

Для реализации проекта по строительству жилого комплекса Общество привлекает денежные средства, заключая договоры долевого участия в строительстве (ДДУ) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также используя привлечение кредитных займов в рамках размещения средств на счетах эскроу.

Отчётным периодом является период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

В течение 2020 года Общество являлось держателем доли в размере 100% в Уставном капитале ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ БЛАГОДАТНАЯ", зарегистрированного МИ ФНС России №15 по Санкт-Петербургу 18.02.2020 г. ОГРН № 1207800021571. Юридический адрес контролируемого лица: 191014, Санкт-Петербург г, муниципальный округ Литейный округ, Рылеева ул, дом 11, литера А, помещение 7-Н, 17-Н, офис 9. ИНН 7841088133, КПП 784101001. 25 ноября 2020 г. доля в размере 100 % в Уставном капитале ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ БЛАГОДАТНАЯ", была передана на основании Договора купли продажи ООО «ЕВРОИНВЕСТ Селект».

Кроме того, в 2020 году Общество являлось держателем доли в размере 100% в Уставном капитале ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ МОСКОВСКИЙ", зарегистрированного МИ ФНС России №15 по Санкт-Петербургу 18.02.2020 г. ОГРН 1207800021560. Юридический адрес контролируемого лица: 191014, Санкт-Петербург г, муниципальный округ Литейный округ, Рылеева ул, дом 11, литера А, помещение 7-Н, 17-Н, офис 5. ИНН 7841088140 КПП 784101001. 12 ноября 2020 г. доля в размере 100 % в Уставном капитале ООО

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕВРОИНВЕСТ МОСКОВСКИЙ", была передана на основании Договора купли продажи ООО «ЕВРОИНВЕСТ Селект».

Общество контролирует компанию ООО "СЗ "ЕВРОИНВЕСТ ПЕТРОГРАДСКАЯ", владея 100% Уставного капитала на основании Решения № 1 единственного учредителя от 15.07.2020 г. ООО "СЗ "ЕВРОИНВЕСТ ПЕТРОГРАДСКАЯ" зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 06.08.2020 г. ОГРН 1207800097460. Юридический адрес контролируемого лица: 191014, Санкт-Петербург г, Рылеева ул, дом 11, литер А, ПОМЕЩЕНИЕ 7-Н, 17-Н, ОФИС 6. ИНН 7841090125, КПП 784101001.

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2020 год была подготовлена в соответствии с федеральным законодательством и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 22.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели капитальных затрат в строительство инвестиционных объектов, затраты заказчика-застройщика в бухгалтерском балансе, а также показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 11 Учетной политики компания формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков, а также обязательства, связанного с завершением строительства объекта и вводом его в эксплуатацию, путем включения расходов в состав затрат по строительству.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, многофункциональный жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату получения разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений между фактическим наличием основных средств, а также других статей баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Существенные изменения в учетную политику Общества в 2020 г. не вносились.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из суммы фактических затрат организации на их приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

- Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными п. 4 ПБУ 6/01), на дату акта приема-передачи от продавца.
- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.
- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.
- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).
- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями).
- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.
- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.
- Активы стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе МПЗ (п.5 ПБУ 6/01). Их стоимость переносится на затраты при принятии к учету. Контроль за их хранением и движением ведется на забалансовом счете МЦО4.
- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.
- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования, определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства
- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом счета 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе основных средств Общества учитываются:

земельные участки общей площадью 74 364 кв. м., приобретенные по договорам купли-продажи от 09.07.20 г. и от 21.07.20 г. и 4 блок-контейнера.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в Разделе 2 Пояснений.

4. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- затраты, формирующие себестоимости объекта строительства, возводимого за счёт средств, привлекаемых по договорам долевого участия и инвестиционным договорам;
- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, и будут покрыты суммой вознаграждения, которая будет определена после окончания строительства;
- запасы для обеспечения деятельности Общества.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учёт материально-производственных запасов», утверждённым Приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

Учет материалов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении. Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Оценка списания материалов производится по средней себестоимости.

При выборе в случае отпуска МПЗ в производство и ином выбытии метода оценки «по средней себестоимости» применяется способ оценки исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Горюче-смазочные материалы списываются в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, рапортов о работе строительной машины (механизма), составленных по формам, утвержденным руководителем.

Спецодежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецодежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи сотрудникам организации. Учет переданной в эксплуатацию спецодежды ведется на забалансовом счете МЦО2.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальная одежда учитываются в составе средств в обороте.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей на 31.12.2020 не создавался, так как для этого отсутствуют предпосылки.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 4 Пояснений.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщиками/подрядчикам в соответствии с договорными обязательствами в сумме 135 101 тыс. руб.;
- задолженность дольщиков по оплате цены договора по условиям ДДУ - 129 990 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 17 тыс. руб.

На 31.12.2020 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2021 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2020 года раскрыта в Разделе 5.1-5.2 Пояснений.

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

В соответствии с пп.2 п.5 Учетной политики для целей бухгалтерского учета - денежные средства, размещенные на депозитные счета на срок не более четырех месяцев, учитываются в составе денежных средств и денежных эквивалентов. По состоянию на 31.12.20 на депозитных счетах размещены свободные денежные средства в размере 36 000 тыс. руб. на срок до 13.01.21, также Обществом открыты аккредитивы на сумму 308 241 тыс. руб.

7. Прочие оборотные активы

Приобретенные программные продукты (отдельные экземпляры программ, клиентские лицензии) учитываются в следующем порядке:

программы, без которых невозможна эксплуатация персональных компьютеров (операционные системы, оболочки, приобретенные одновременно с самим компьютером), или оборудования (системы управления и т.п.), включаются в стоимость данных объектов.

Программы, срок использования которых определен договором, при этом предусмотрена уплата фиксированной суммы за весь период действия договора, учитываются в составе РБП; списание их стоимости производится равными частями в течение срока действия договора. остальные программные продукты (без определенного срока использования) учитываются в составе текущих расходов в периоде их приобретения.

Аналитический учет на счете 97 ведется в разрезе программных продуктов (групп аналогичных программных продуктов, приобретенных одновременно).

Уплаченная страховая премия по договорам страхования учитывается на счете 76.01.9 и списывается равномерно в течение срока действия договора страхования пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде.

Аналитический учет расходов на страхование ведется в разрезе договоров страхования (страховых полисов), а также по каждой части уплаченной страховой премии.

По состоянию на 31.12.2020 г. размер прочих оборотных активов составил 1 358 тыс. руб.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб.

В 2018 году в результате переоценки стоимости земельного участка, приобретенного Обществом в собственность, сформирован добавочный капитал, который на начало 2019 года составил 118 110 тыс. руб.

Вследствие увеличения выкупной стоимости данного земельного участка в 2019 году - добавочный капитал уменьшился на 2 494 тыс. руб. и составил на 31.12.2019 г. - 115 606 тыс. руб. В 2020 г. в результате увеличения выкупной стоимости земельного участка на 4 396 тыс. руб. добавочный капитал уменьшился и составил 111 210 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2020 год Обществом получена чистая прибыль в размере 443 892 тыс. руб.

На основании Решения внеочередного общего собрания участников Общества (Протокол № 26 от 24.12.2020 г.) распределены дивиденды за 2020 г. в сумме 445 000 тыс. руб. между участниками Общества в соответствии с их долями. Размер нераспределенной прибыли на 31.12.2020 г. составил 2 062 тыс. руб.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2020 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 554 866 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2020 год исчислен в сумме 111 065 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль - 20%. Изменение отложенных налоговых обязательств (погашение) составило 91 тыс. руб. Чистая прибыль за 2020 г. составила 443 892 тыс. руб.

10. Заемные средства

Общество в течение 2020 года привлекало кредитные и заемные средства для целей финансирования затрат по возведению многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями. Объем привлеченных кредитов (Кредитор ПАО Сбербанк России) по состоянию на 31.12.20 г. составил 1 326 963 тыс. руб.; заемных средств – 398 391 тыс. руб.

11. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2020 г. в составе кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчиками в сумме 217 154 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 111 135 тыс. руб.;
- расчеты с прочими контрагентами – 129 тыс. руб.

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Разделе 5.3 Пояснений.

12. Доходы и расходы

Основным видом деятельности организации является доход, полученный в виде экономии инвестиций в результате реализации проекта строительства многоквартирных жилых домов. 15.02.2021 г. получено Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Кудрово, пр. Строителей, дом 3 за № 47-RU47504109-008K-2019. На основании формулировки раздела 7 Учетной политики организации, а именно «в случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию в период между последней отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности - финансовый результат от реализации проекта (доходы/расходы в виде экономии средств дольщиков) признается на последнюю отчетную дату», Обществом по состоянию на 31.12.20 признан доход в виде экономии средств дольщиков по вышеуказанному объекту в сумме 589 582 тыс. руб.

В показателе себестоимости в 2020 году в сумме 31 724 тыс. руб. отражены затраты по содержанию застройщика, приходящиеся на данный объект.

Остальные доходы признаются прочими. В частности, объем прочих доходов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в 2020 году составил 10 046 тыс. руб.

13. Отложенные налоговые активы/обязательства

В соответствии с применяемым организацией ПБУ 18/02, исходя из различий бухгалтерского и налогового учета у компании имеются временные разницы (ВР) в правилах оценки амортизации, разных правил создания резервов на оплату отпусков.

По состоянию на 31.12.2020 г. отложенное налоговое обязательство составило 157 тыс. руб. Отложенный налоговый актив отражен по стр.1180 и составляет 247 тыс. руб.

14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Данелян Станислав Самвелович, владеющий 30% доли в УК Общества, Генеральный директор, бенефициар;
- Абрамович Мария Тадеушевна, владеющая 24% доли в УК Общества;
- Васильева Елена Сергеевна, владеющая 23% доли в УК Общества;
- Блум Вероника Анатольевна, владеющая 23% доли в УК Общества;
- ООО "СЗ "ЕВРОИНВЕСТ ПЕТРОГРАДСКАЯ", 100% доли в УК которого контролируется Обществом.

По состоянию на 31.12.2020 г взаимоотношения со связанными сторонами таковы:

- Задолженность перед Абрамович Марией Тадеушевной по Договору займа №2 от 05.10.20 с учетом начисленных процентов составляет 257 577 тыс. руб.;
- Задолженность перед Блум Вероникой Анатольевной по Договору займа №12/05/20 от 12.05.20 с учетом начисленных процентов составляет 140 814 тыс. руб.;
- Задолженность ООО "СЗ "ЕВРОИНВЕСТ ПЕТРОГРАДСКАЯ " перед Обществом по компенсации расходов на приобретение ЭЦП – 12 тыс. руб.

Решением ВОСУ от 24.12.20 (Протокол № 26) была распределена прибыль Общества за 2020 год в сумме 445 000 тыс. руб. Указанная чистая прибыль была направлена на выплату дивидендов Участникам пропорционально их долям в Уставном капитале.

Сумма заработной платы управленческому персоналу (Генеральному директору) за 2020 год составила 970 тыс. руб.

15. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2020 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

16. Риски хозяйственной деятельности

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий.

17. Информация о событиях после отчетной даты

К событиям после отчетной даты Общество относит получение Разрешения на ввод в эксплуатацию завершеного строительством объекта, полученного 15.02.2021 г. В связи с формулировками, изложенными в разделе 7 Учетной политики и основываясь на положениях Стандарта по бухгалтерскому учету ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», компанией 31.12.2020 признан доход от реализации инвестиционного проекта iD Кудрово, корп.1.

18. Информация по сегментам

В 2020 году Отчетных сегментов не выделено.

19. Информация по прекращаемой деятельности

В отчётном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

Генеральный директор



Данелян С.С.

17.03.2020 г.