Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2020 г.
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 г.
ООО «Теннесси» (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	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

с.2

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	
						Выбыло				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										

	5141	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2020 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019 г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г.	19 335	-	-	-	-	-	-	-	19 335	-
	5210	за 2019 г.	19 335	-	-	-	-	-	-	-	19 335	-
в том числе: Земельные участки	5201	за 2020 г.	19 335	-	-	-	-	-	-	-	19 335	-
	5211	за 2019 г.	19 335	-	-	-	-	-	-	-	19 335	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019 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 2020 г.	53 887	2 105	-	-	55 992
	5250	за 2019 г.	50 766	3 121	-	-	53 887
в том числе: Консультационные услуги	5241	за 2020 г.	2 834	-	-	-	2 834
	5251	за 2019 г.	-	2 834	-	-	2 834
Топосъемка Грачевка	5242	за 2020 г.	96	-	-	-	96
	5252	за 2019 г.	96	-	-	-	96
Консультационные услуги дог. № R-01/2019 от 13.05.19	5243	за 2020 г.	287	-	-	-	287
	5253	за 2019 г.	-	287	-	-	287
Расчет потребности в газовом топливе	5244	за 2020 г.	-	105	-	-	104
	5254	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Раздел исходного земельного участка Грачевка	5245	за 2020 г.	-	2 000	-	-	2 000
	5255	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Сбор данных и разреш.док-ции для разработки концепции застройки терр-и Грачевка	5246	за 2020 г.	300	-	-	-	300
	5256	за 2019 г.	300	-	-	-	300
Разработка концепции застройки территории пос. Грачевка	5247	за 2020 г.	763	-	-	-	763
	5257	за 2019 г.	763	-	-	-	763
Сопровождение внесения изменений в Закон СПБ в части исключения из зоны ЗРЗ 6-1 пос. Грачевка	5248	за 2020 г.	1 737	-	-	-	1 737
	5258	за 2019 г.	1 737	-	-	-	1 737
Исходные данные(карта с текстовыми прилож)Грачевка	5249	за 2020 г.	7	-	-	-	7
	5259	за 2019 г.	7	-	-	-	7
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК (Грачевка)		за 2020 г.	47 863	-	-	-	47 863
		за 2019 г.	47 863	-	-	-	47 863

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
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	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
					Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка		первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка			первона-чальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва 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 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5420	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:	5441	-	-	-

Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	211	-	6 128	-	(2 335)	-	-	-	-	-	4 004	-
	5530	за 2019 г.	40	-	211	-	(40)	-	-	-	-	-	211	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020 г.	125	-	2 237	-	(2 119)	-	-	-	-	-	243	-
	5532	за 2019 г.	-	-	125	-	-	-	-	-	-	-	125	-
Прочая	5513	за 2020 г.	86	-	195	-	(216)	-	-	-	-	-	65	-
	5533	за 2019 г.	40	-	86	-	(40)	-	-	-	-	-	86	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5514	за 2020 г.	-	-	3 696	-	-	-	-	-	X	X	3 696	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2020 г.	211	-	6 128	-	(2 335)	-	-	X	X	X	4 004	-
	5520	за 2019 г.	40	-	211	-	(40)	-	-	X	X	X	211	-

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		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	480 105	25 622	-	-	-	(17 752)	-	-	487 975
	5571	за 2019 г.	482 251	26 208	-	-	(25 997)	(2 357)	-	-	480 105
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020 г.	232 231	6 766	-	-	-	(10 037)	-	-	228 960
	5573	за 2019 г.	254 925	5 546	-	-	(25 997)	(2 243)	-	-	232 231
прочая	5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	5555	за 2020 г.	247 874	18 856	-	-	-	(7 715)	X	X	259 015
	5575	за 2019 г.	227 326	20 662	-	-	-	(114)	X	X	247 874
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	3 368	3 908	-	(3 301)	-	17 753	-	-	21 728
	5580	за 2019 г.	1 711	376	-	(1 076)	-	2 357	-	-	3 368
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	322	3 392	-	(3 248)	-	-	-	-	466
	5581	за 2019 г.	1 062	322	-	(1 062)	-	-	-	-	322
авансы полученные	5562	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	12	49	-	(49)	-	-	-	-	12
	5583	за 2019 г.	14	12	-	(14)	-	-	-	-	12
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

займы	5565	за 2020 г.	2 811	250	-	-	-	10 038	-	-	13 099
	5585	за 2019 г.	568	-	-	-	-	2 243	-	-	2 811
прочая	5566	за 2020 г.	-	4	-	(4)	-	-	-	-	-
	5586	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	5567	за 2020 г.	223	213	-	-	-	7 715	X	X	8 151
	5587	за 2019 г.	67	42	-	-	-	114	X	X	223
Итого	5550	за 2020 г.	483 473	29 530	-	(3 301)	-	X	X	X	509 703
	5570	за 2019 г.	483 962	26 584	-	(1 076)	(25 997)	X	X	X	483 473

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	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	891	895
Итого по элементам	5660	891	895
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	891	895

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	19 335	19 335	19 335
в том числе:	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе: на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-

		Код	На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2020 г.	5910	-	-	-	-
	за 2019 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:	за 2020 г.	5911	-	-	-	-
	за 2019 г.	5921	-	-	-	-

10. Прочая информация:

(данные представлены в тыс. руб.)

Общество с ограниченной ответственностью «Теннесси» **(далее – «Общество»)** создано на основании Решения № 1 от 09.08.2005 г. и зарегистрировано 11 августа 2005 года, свидетельство 78 № 005586350, с месторасположением по зарегистрированному адресу: 191025, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 3Б, литера А.

100 % доля в Уставном капитале Общества с 15.05.2007 года принадлежит Компании Geran Investments Limited (Кипр).

По решению единственного участника Общества, единоличным исполнительным органом Общества назначена Управляющая Компания ООО «Скорпио Раша».

Общество не имеет представительств и филиалов.

Бенефициарные владельцы – Василиос Параскевас (Кипр), Андреас Хаджианоу (Кипр)

Общество занимается:

- Инвестициями в строительство жилой недвижимости (Коттеджного поселка).

В 2020 году Общество осуществляло следующую деятельность:

- Мониторинг рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга с целью выявления текущих тенденций строительства и потребительского спроса;
- Разработка маркетинговой концепции, архитектурно-планировочной концепции застройки территории земельного участка и выработка решения о начале реализации следующих этапов проекта;
- Анализ целесообразности реализации Проекта с учетом видов разрешенного строительства;
- Разработка концепции развития участка и программы реализации проекта;
- Заключение договора на оказание услуг, связанных с реализацией инвестиционного проекта по созданию поселка индивидуальной жилой застройки с объектами инфраструктуры, объектами социально-бытовой функциональности;
- Размежевание земельных участков – подача комплекта документов на регистрации (с августа 2020 года). Смотреть также раздел "События после отчетной даты";
- С декабря 2020 г. – переговоры с покупателем всего земельного участка, а также действий, направленных на объединение земельного участка. Смотреть также раздел "События после отчетной даты".

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, с учетом требований Федерального закона от 06.11.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998г. №34н.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс рубля, действовавший в день совершения операции.

Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, действовавшего на 31.12.2020 г. и составившего 73,8757 рублей за 1 доллар США. Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, а также при их переоценке по состоянию на 31.12.2020 г., отнесены на финансовый результат с отражением в составе прочих доходов и расходов.

Незавершенное строительство

В 2020 году Общество продолжило мероприятия по согласованию, управлению и содержанию инвестиционного проекта по строительству загородного коттеджного поселка на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Грачевка, Пограничная улица, участок 1, имеющий кадастровый номер 78:42:16302:632 (далее - «Земельный участок»). Земельный участок принадлежит Обществу на праве собственности, что подтверждается свидетельством собственности 78-АГ 419484 от 15.07.2008.

Земельный участок, учитывается на счете 01 «Основные средства».

В августе 2020 года Обществом были поданы документы на регистрацию новых земельных участков в количестве 168 штук, образованных в результате выполнения кадастровых работ по разделу (перераспределению) исходного земельного в соответствии с архитектурно-планировочной концепцией (проект межевания) с регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и присвоением новых кадастровых номеров на каждый из вновь-образованных участков. В виду сложностей и задержек, участки были зарегистрированы только в январе 2021 года. Функциональное предназначение Земельных участков осталось неизменным – ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

Расходы на строительство инвестиционного объекта отражены на счете 08 («Вложения во внеоборотные активы»). Сумма затрат по незавершенному строительству на конец 2020 года составила 55 992 тыс. руб., на конец 2019 г. - 53 887 тыс. руб.

Мировой финансовый кризис отразился на текущей деятельности Общества. В связи с существенными изменениями обстоятельств на рынке недвижимости РФ и невозможностью получения банковского финансирования на дальнейшую разработку инвестиционного проекта, осенью 2008 года было принято решение временно «заморозить» работы по проекту строительства коттеджного поселка, до прояснения ситуации на рынке, а также разработки альтернативных мер и дальнейших действий по реализации проекта.

Расходы по управлению и содержанию временно «замороженного» строительства инвестиционного объекта отражены в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы», а расходы, связанные с управлением деятельностью Общества - на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

По земельному участку, принадлежащему Обществу на правах собственности, за отчетный год в составе прочих расходов начислен земельный налог в сумме 49 тыс. руб., за 2019 г. -49 тыс. руб.

Кредиты и займы

Затраты, понесенные на разработку проекта, осуществлялись за счет финансовых средств, полученных посредством привлечения займов от учредителя и других иностранных займодавцев.

В целях минимизации валютных рисков, в январе 2017 г. Обществом были достигнуты договоренности с иностранными кредиторами, в результате которых осуществлена реструктуризация валютных кредиторских задолженностей по займам в долларах США, посредством конвертации займов в рубли (по фиксированному курсу 65 рублей за 1 доллар США). Данные договоренности закреплены в соответствующих дополнительных соглашениях к договорам займов.

Новые займы, полученные с начала 2017 года, при поступлении в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском учете в рублях по курсу, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату зачисления денежных средств на счет.

Общая задолженность по займам, с учетом процентов к уплате по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 509 225 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2019 г. задолженность составляла 483 139 тыс. руб.

Займы и начисленные проценты отражены в балансе на 31.12.2020 г. в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Изначально займы были предоставлены на различные сроки. Срок погашения каждого из займов установлен действующими договорами, дополнительными соглашениями к соответствующим договорам.

В балансе на 31.12.2020 г. займы и начисленные проценты, срок погашения которых наступит до 31.12.2021 г. (включительно), отражены в составе краткосрочной кредиторской задолженности, как обязательства со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В 2020 году Обществом были привлечены дополнительные заемные средства от иностранных займодавцев в размере 6 000,00 долларов США/ 416 тыс. руб., (курс на дату поступления заемных средств) в т.ч.:

- от Компании Cloverdale Enterprises Limited: 3 000 долларов США / 192 тыс. руб.,

- от Компании VOLANZA HOLDING LIMITED: 3 000 долларов США / 224 тыс. руб.

В 2020 году Обществом также привлечены заемные средства от российских займодавцев в размере 6 600 тыс. руб. для финансирования текущих затрат.

В 2019 году Обществом были привлечены дополнительные заемные средства от иностранных займодавцев в размере 84 500 долларов США/ 5 546 тыс. руб., (курс на дату поступления заемных средств) в т.ч.:

- от Компании Cloverdale Enterprises Limited: 14 040 долларов США / 932 тыс. руб., 24 700 долларов США / 1 625 тыс. руб., 4 000 долларов США / 253 тыс. руб., 6 000 долларов США / 375 тыс. руб.

- от Компании RUGALEY HOLDINGS Limited: 12 960 долларов США / 867 тыс. руб., 22 800 долларов США / 1 494 тыс. руб.

В апреле 2020 года ранее привлеченные займы в сумме 171 246 тыс. руб., включая начисленные проценты, были переуступлены компании Volanza Holding Limited займодавцем Cloverdale Enterprises Limited.

В декабре 2020 года, Общество и компания Volanza Holding Limited достигли соглашения об объединении займов на сумму 342 034 тыс. руб., включая начисленные проценты, посредством заключения соглашения о новации № 2/2020 от 21.12.20. Займы от учредителя Общества, компании Geran Investments Limited на сумму 144 154 тыс. руб., включая начисленные проценты, также объединены соглашением о новации № 1/2020 от 21.12.20.

В бухгалтерском учете, проценты к уплате за 2020 г. начислялись на счете 91.02 «Прочие расходы». Сумма процентов, начисленных к уплате в 2020 году, включенных в состав прочих расходов, составляет 19 070 тыс. руб. (За 2019 г. - 20 703 тыс. руб.).

Вся сумма процентов, начисленных по займам, отнесена к расходам, не принимаемым в целях налогообложения (п.2 ст.269 НК РФ).

Результаты хозяйственной деятельности и расчет налога на прибыль

В соответствии с отчетом о финансовых результатах убыток Общества в 2020 году составил 19 962 тыс. руб. (за 2019 г. прибыль размере 4 079 тыс. руб.)

За 2020 г. Обществом получены доходы (отражены в составе прочих доходов) от**:**

- Продажи (покупки) валюты в сумме 421 тыс. руб.;

- Положительных курсовых разниц в сумме 22 тыс. руб..

За 2019 г. Обществом получены доходы (отражены в составе прочих доходов) от**:**

- Продажи (покупки) валюты в сумме 5 448 тыс. руб.;

- Положительных курсовых разниц в сумме 305 тыс. руб.;

- Доходы при прощении суммы займа учредителем в сумме 25 997 тыс. руб. (не учитываются в составе доходов в целях налогообложения).

Расходы Общества:

Управленческие расходы за 2020 год составили 891 тыс. руб., в т.ч.

- На услуги, оказанные управляющей компанией ООО «Скорпио Раша» - 860 тыс. руб.;
- Аудиторские и консультационные услуги –24 тыс. руб.;
- Нотариальные услуги, госпошлина - 3 тыс. руб.,
- Перевод и заверение документов – 1 тыс. руб.,
- Размещение сообщения (аудиторского заключения) в ЕФРСФДЮЛ – 3 тыс. руб.

За 2019 год управленческие расходы Общества за составили 895 тыс. руб., в т.ч.

- На услуги, оказанные управляющей компанией ООО «Скорпио Раша», - 860 тыс. руб.;
- Аудиторские и консультационные услуги –24 тыс. руб.;
- Нотариальные услуги, Госпошлина - 8 тыс. руб.,
- Перевод и заверение документов – 3 тыс. руб.

Прочие расходы в 2020 году составили 19 797 тыс. руб., в том числе:

- Выполнение работ по уборке территории земельного участка – 108 тыс. руб.;
- Расходы при покупке /продаже валюты составили 416 тыс. руб.;
- Земельный налог- 49 тыс. руб.;
- Отрицательные курсовые разницы - 22 тыс. руб.;
- Проценты по займам**,** не принимаемые в целях налогообложения прибыли - 19 070 тыс. руб.;
- Охрана земельного участка 75 тыс. руб.;
- Услуги банка- 57 тыс. руб.

За 2019 г. Прочие расходы Общества составили 27 080 тыс. руб., в том числе:

- Земельный налог- 49 тыс. руб.;
- Отрицательные курсовые разницы - 387 тыс. руб.;

- Расходы при покупке /продаже валюты составили 5 514 тыс. руб.;

- Проценты по займам**,** не принимаемые в целях налогообложения прибыли 20 703 тыс. руб.;

- Охрана земельного участка 400 тыс. руб.;

- Услуги банка- 27 тыс. руб.

Расчет налога на прибыль выполнен с применением ПБУ 18/02.

Убыток, рассчитанный согласно правилам налогового законодательства, за 2020 г. составил 1 415 тыс. руб. Возникновение (погашение) прочих временных разниц в отчетном периоде отсутствовало.
Увеличение отложенных налоговых активов за 2020 год составило 283 тыс. рублей.

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:
Применяемая ставка налога на прибыль в 2020г. – 20%.
Условный доход по налогу на прибыль за 2020 год составил 4 049 тыс. руб.

В 2020 году возникли следующие постоянные разницы:

тыс. руб.

Показатель	2020 год	2019 год
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	-5	65
Начисленные проценты не принимаемые для НУ	- 18 830	- 20 703
Прочие расходы не принимаемые для НУ	-	-
Прочие доходы, не принимаемые для НУ (прощение займа займодавцем)	-	25 997
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	5	-65
Итого постоянные разницы	*- 18 830*	*5 294*

Постоянный налоговый расход за 2020 год составил 3 766 тыс. руб. (Постоянный налоговый актив за 2019 год составил 1 059 тыс. руб.)

Расчет чистых активов Общества

Как отражено в Отчете об изменениях капитала за 2020 год, по состоянию на конец каждого из 3-х отчетных периодов у Общества были отрицательные чистые активы, что свидетельствует о существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность, но, несмотря на это, Общество продолжает своевременно исполнять текущие обязательства, и не планирует прекращать деятельность в ближайшие 12 месяцев. С целью увеличения стоимости чистых активов Общества, материнская компания Geran Investments Limited в декабре 2019 г. выразила волеизъявление на прекращение обязательства Заемщика (прощение долга) по 2-м договорам займа на общую сумму 25 997 тыс. руб.

Ситуация с отрицательными чистыми активами Общества - признак временных финансовых сложностей деятельности, не влекущий за собой необходимости в незамедлительной ликвидации Общества. В виду специфики деятельности Общества с длинным операционным циклом (реализация инвестиционного проекта на земельном участке Общества может занять до 5-6 лет), у Общества нет доходов, при этом, все затраты на реализацию проекта финансируются привлеченными заемными средствами, поэтому финансовые расходы остаются постоянными из-за наличия кредиторской задолженности по займу.

Информация о связанных сторонах

Управляющая компания ООО «Скорпио Раша», юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ, исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества по договору управления № 3/08 от 27.05.2008 г.

Вознаграждение УК ООО «Скорпио Раша» за услуги управления в 2020 году, составило 860 тыс. руб. (860 тыс. руб. за 2019 г.). Затраты по услугам управления – отражены в составе управленческих расходов Общества.

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией ООО «Скорпио Раша» за оказанные услуги управления по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 466 тыс. рублей (на 31.12.2019 г. - 241 тыс. рублей).

Связанной стороной также является материнская компания Geran Investments Limited (Кипр), с которой в 2019 году подписаны соглашения о прощении долга по 2-м договорам займа (см. выше), а также соглашение о новации № 1/2020 от 21.12.20, как описано выше.

В 2020 году Обществом не осуществлялись какие-либо денежные расчеты с учредителем Geran Investments Limited, в связи с чем информация о денежных потоках с Учредителем Общества не раскрывается. Сумма процентов по займам, начисленным в пользу Geran Investments Limited за 2020 г., составила 4 680 тыс. руб. Кредиторская задолженность перед учредителем Geran Investments Limited по полученным займам и начисленным процентам по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 158 916 тыс. рублей (на 31.12.2019 г. - 154 237 тыс. рублей).

Условные обязательства

В настоящее время Общество не является истцом или ответчиком в судебных процессах. Незавершенные судебные разногласия на 31.12.2020 года отсутствуют.

Обеспечения и гарантии выданные

В 2007 году Обществом выдано обеспечение материнской компании Geran Investments Limited (Кипр) на сумму 19 335 тыс. руб. в виде зарегистрированной Ипотеки земельного участка с 28.11.2007 г. на три года с момента предоставления процентного займа по договору займа № 1 от 22.06.2007 г. В 2018 году договор займа и договор ипотеки были продлены на срок до 31 декабря 2021 года.

Общество не имеет кредитов от банков, поэтому требований по немедленной оплате обязательств не возникало. Выданное обеспечение является условным обязательством.

События после отчетной даты

19 августа 2020 года на основании Решения единственного участника , Обществом было подано Заявление о государственной регистрации прав на 168 земельных участков (образующихся в результате раздела Участка). В связи с внутренними техническими реорганизационными процессами в Росреестре, государственная регистрация права не была осуществлена в установленный срок – а именно в срок до 02.09.2020 г., в виду чего, Обществом было подано повторное электронное заявление 16 декабря 2020 года.

В виду поступления предложения о покупке единого Земельного участка от потенциального покупателя, и вступления Общества в переговорный процесс, Обществом было подано 22 декабря 2020 года Заявление о прекращении регистрационных действий в отношении раздела Участка и регистрации права собственности Заявителя на 168 вновь образуемых земельных участков.

Несмотря на это, по непонятным Заявителю причинам, Управлением Росреестра 21 января 2021 года, в нарушение статьи 31 Закона № 218-ФЗ и п.4. ст. 333.40 Налогового кодекса РФ была осуществлена государственная регистрация прекращения права собственности Заявителя на Участок и государственная регистрация права собственности Заявителя на 168 земельных участков, образованных в результате раздела Участка.

В результате незаконных действий Управления Росреестра по СПб по разделу Земельного участка, в целях минимизации негативных последствий и сроков исправления негативных последствий, причиненных действиями Управления Росреестра, 26 февраля 2021 года, Общество подало заявление об обратном объединении 168 земельных участков в единый Участок, поскольку технически Росреестр отказался отменить ошибочную регистрацию от 21 января 2021 года. 3 марта 2021 года Обществом также направлена жалоба на незаконные регистрационные действия в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. На текущую дату ответ на жалобу не получен.

Влияние общей ситуации на рынке на текущую деятельность

В связи с существенными изменениями обстоятельств на рынке недвижимости РФ и невозможностью получения банковского финансирования на дальнейшую разработку инвестиционного проекта, осенью 2008 года было принято решение временно «заморозить» работы по проекту строительства коттеджного поселка, до прояснения ситуации на рынке, а также разработки альтернативных мер и дальнейших действий по

Первоначальная концепция развития земельных участков предполагала строительство поселка с индивидуальными и сблокированными домами на участках от 200 кв.м. В связи с принятыми в феврале 2009 года Правилами Землепользования и Застройки, установлены новые параметры застройки участков площадью не менее 1 200 кв.м.

За последние годы Общество обращалось в уполномоченные градостроительные органы с запросами о внесении изменений в параметры разрешенного использования земельного участка, с целью изменения зонирования и возврату к первоначальным параметрам (для реализации проекта поселка смешанного типа - таунхаузы и виллы, или многоквартирные дома низкой застройки), однако пока положительного заключения не было получено.

Несмотря на эпидемиологические и макроэкономические факторы, в 2020 году Общество занималось подготовкой и реализацией межевания земельного участка, подготовкой проекта реализации участков под застройку ИЖС, в соответствии с действующими нормами ПЗЗ, актуализацией разрешительной документации и ТУ, а также поиском альтернативных источников финансирования проекта.

Генеральный директор УК ООО «Скорпио Раша»

Костичева Н. В.

15 марта 2021 года