

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2020 г.
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2020 г.
ООО «Пушкинская Финансовая Строительная Корпорация» (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
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		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						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.	-	-	-	-	-	-	-	-

с.3

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	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020 г.	56 487	(319)	-	25 575	-	(18)	-	-	30 913	(337)
	5210	за 2019 г.	56 487	(300)	-	-	-	(19)	-	-	56 487	(319)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2020 г.	56 151	-	-	25 575	-	-	-	-	30 576	-
	5211	за 2019 г.	56 151	-	-	-	-	-	-	-	56 151	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020 г.	337	(319)	-	-	-	(18)	-	-	337	(337)
	5212	за 2019 г.	337	(300)	-	-	-	(19)	-	-	337	(319)
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.	134 795	54 247	134 795	-	54 247
	5250	за 2019 г.	131 466	3 329	-	-	134 795
в том числе: Затраты на строительство 2008 г	5241	за 2020 г.	-	31 885	-	-	31 885
	5251	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Затраты по участкам на 01 счете	5242	за 2020 г.	-	22 258	-	-	22 258
	5252	за 2019 г.	-	-	-	-	-
Копия проекта планировки Тярлево	5243	за 2020 г.	6	-	6	-	-
	5253	за 2019 г.	6	-	-	-	6
Газораспределительная сеть	5244	за 2020 г.	-	104	-	-	104
	5254	за 2019 г.	-	-	-	-	-

Коттеджный поселок Тярлево	5245	за 2020 г.	134 761	-		134 761	-	-
	5255	за 2019 г.	131 432		3 329	-	-	134 761
Заключение на проект застройки Тярлево 01.04.11	5246	за 2020 г.	15	-		15	-	-
	5256	за 2019 г.	15	-	-	-	-	15
Исходные данные(карта с текстовыми прилож) Тярлево	5247	за 2020 г.	13	-		13	-	-
	5257	за 2019 г.	13	-	-	-	-	13

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	-	-

с.6

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	-	-	-

с.7

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 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.8

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		
			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 2020 г.	-	-	117 430	(2 759)	-	-	-	X	114 671	-
	5420	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020 г.	-	-	13	(13)	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	400	(400)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные активы к продаже	5507	за 2020 г.	-	-	117 017	(2 346)	-	-	(3 599)	111 072	-	-
	5527	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные активы к продаже переданные	5508	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	3 599	3 599	-	-
	5528	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

с.9

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	-	-	-

с.10

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	поступление		выбыло			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	
					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 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.	21 721	-	6 788	-	(134)	-	-	-	-	-	28 375	-	-
	5530	за 2019 г.	21 544	-	221	-	(44)	-	-	-	-	-	21 721	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020 г.	21 625	-	6 788	-	(38)	-	-	-	-	-	28 375	-	-
	5532	за 2019 г.	21 500	-	125	-	-	-	-	-	-	-	21 625	-	-
Прочая	5513	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Налоги и сборы	5514	за 2020 г.	96	-	-	-	(96)	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2019 г.	44	-	96	-	(44)	-	-	-	X	X	96	-	-
Итого	5500	за 2020 г.	21 721	-	6 788	-	(134)	-	-	X	X	X	28 375	-	-
	5520	за 2019 г.	21 544	-	221	-	(44)	-	-	X	X	X	21 721	-	-

расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	769	-	-	(769)	-	-	-	-	-
	5581	за 2019 г.	1 062	769	-	(1 062)	-	-	-	-	769
авансы полученные	5562	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	31	2 203	-	(31)	-	-	-	-	2 203
	5583	за 2019 г.	24	31	-	(24)	-	-	-	-	31
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020 г.	3 143	4 800	-	(2 500)	-	158 379	-	-	163 822
	5585	за 2019 г.	1 222	-	-	-	-	1 921	-	-	3 143
прочая	5566	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	5567	за 2020 г.	271	441	-	(32)	-	202 086	X	X	202 766
	5587	за 2019 г.	146	89	-	-	-	36	X	X	271
Итого	5550	за 2020 г.	1 304 623	58 135	-	(3 332)	-	X	X	X	1 359 426
	5570	за 2019 г.	1 300 319	60 636	-	(1 086)	(55 247)	X	X	X	1 304 623

с.12

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	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5593	4	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	13	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 431	898
Итого по элементам	5660	1 444	898
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	2 346	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 790	898

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	56 151	56 151	56 151
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	-	-	-	-
		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 «Пушкинская Финансовая Строительная Корпорация» (далее - «Общество») создано на основании Учредительного договора от 27.06.2003 года и зарегистрировано 02.07.2003 года с месторасположением по зарегистрированному адресу: 191025, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 3Б, литера А.

100% долей Уставного капитала принадлежит Компании Hurwill 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;
-
- 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;
- Продажа земельных участков.

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 и составившего 73,8757 рублей за 1 доллар. Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, а также при их пересчете 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 площадью около 38,4 га, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Тярлево, Нововестинская улица, участок 33, имеющего кадастровый номер 78:16129:44. (далее - «Исходный земельный участок»).

В рамках действий, направленных на реализацию инвестиционного проекта, в феврале 2020 года Обществом выполнены кадастровые работы по разделу (перераспределению) исходного земельного участка, в результате которого образовано 85 участков 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.

Согласно проекту межевания 81 участок предназначен для продажи, 2 участка – для застройки под инфраструктуру коттеджного поселка (включая подъездные дороги, электроподстанцию и пр.), 2 участка общей площадью 161912 кв. метров – на данном этапе решено оставить в резерве и длительных запасах с возможностью строительства заблокированных домов и/или малоэтажной застройки, при условии получения соответствующей разрешительной градостроительной документации.

В июле 2020 г. из 85 вновь образованных участков 81 земельный участок был переведен из состава основных средств, учитываемых по счету 01 «Основные средства», в состав долгосрочных активов к продаже, учитываемых обособленно на счете 41 «Товары».

Расходы на строительство инвестиционных объектов, отраженные ранее (накопленные) на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», были перераспределены с частичным отнесением в прочие расходы периода (счет 91.02 «Прочие расходы») и на формирование стоимости вновь образованных земельных участков, отражаемых в составе долгосрочных активов к продаже (счет 41 «Товары»).

На начало 2020 г. затраты по незавершенному строительству составляли 134 795 тыс. руб. На конец 2020 г. затраты по незавершенному строительству составили 54 247 тыс. руб.

В 2020 г. Общество реализовало 4 земельных участка, государственная регистрация перехода права собственности на 2 из них завершена в 2020 г., на оставшиеся 2 участка государственная регистрация перехода права собственности была осуществлена в начале 2021 г., в связи с чем эти земельные участки отражены в балансе на 31.12.2020 года как "Долгосрочные активы к продаже переданные" (в бухгалтерском учете на счете 45 «Товары отгруженные»).

Земельный налог

По земельным участкам, принадлежащим Обществу на правах собственности, за отчетный год в составе прочих расходов начислен земельный налог в сумме 308 тыс. руб., налог за 2019 г. - 122 тыс. руб.

Займы и кредиты

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 начисленных процентов, по состоянию на 31.12.2020 г. составляет: 1 357 223 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 1 303 823 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 года, 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 менее 12 месяцев после отчетной даты.

В 2020 году Обществом привлечены дополнительные заемные средства от иностранных займодавцев в размере 12 000 долларов США/ 821 тыс. рублей (по курсам на даты поступления заемных средств) в т. ч.:

- от компании Cloverdale Enterprises Limited - в размере 7 000 долларов США/ 447 тыс. руб.;
- от компании Volanza Holding Limited - в размере 5 000 долларов США/ 374 тыс. рублей.

В 2020 году Обществом были привлечены дополнительные заемные средства от российских займодавцев в размере 4 800 тыс. руб. для финансирования операционных затрат.

В 2019 году Обществом привлечены дополнительные заемные средства от иностранных займодавцев в размере 86 500 долларов США/ 5 665 тыс. рублей (по курсам на даты поступления заемных средств) в т. ч.:

- от компании Cloverdale Enterprises Limited - в размере 13 000 долларов США/ 863 тыс. руб., 24 700 долларов США/ 1 625 тыс. руб., 6 000 долларов США/ 379 тыс. рублей, 8 000 долларов США/ 501 тыс. руб.;
- от компании Rugaley Holdings Limited - в размере 12 000 долларов США/ 803 тыс. рублей, 22 800 долларов США/ 1 494 тыс. рублей.

В апреле 2020 года ранее привлеченные займы в сумме 462 044 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 782 365 тыс. руб., включая начисленные проценты, посредством заключения соглашения о новации № 2/2020 от 21.12.20. Займы от учредителя Общества, компании Hurwill Limited на сумму 204 728 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, составила 50 310 тыс. руб. (в 2019 г. 54 173 тыс. руб.). Из данной суммы процентов сумма 50 104 тыс. руб. 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 47 339 тыс. руб. (в 2019 г. убыток Общества составил 424 тыс. руб.).

Выручка за 2020 год составила 14 004 тыс. руб., в том числе:

- выручка от продажи земельных участков физическим лицам: 14 004 тыс. руб.

Выручка в 2019 году отсутствовала.

Себестоимость продаж за 2020 год составила 2 346 тыс. руб., в том числе:

- себестоимость реализованных физическим лицам земельных участков: 2 346 тыс. руб.

Коммерческие расходы за 2020 год составили 400 тыс. руб., в том числе:

- Услуги, связанные с реализацией инвестиционного проекта 400 тыс. руб.

Коммерческие расходы за 2019 год составили 0 руб.

Управленческие расходы за 2020 год составили 1044 тыс. руб., в т.ч.:

- Расходы на услуги управляющей компании ООО «Скорпио Раша» 860 тыс. руб.;
- Аудиторские услуги 24 тыс. руб.;
- Информационно-консультационные услуги 10 тыс. руб.;
- НДС 94 тыс. руб.
- Онлайн-касса 17 тыс. руб.;
- Расходы по переезду 23 тыс. руб.;
- Размещение сообщения (аудиторского заключения) в ЕФРСФДЮЛ 3 тыс. руб.;
- Расходы на нотариальное заверение документов 11 тыс. руб.;
- Расходы на перевод документов 2 тыс. руб.

Управленческие расходы Общества за 2019 год составили 898 тыс. руб., в т.ч.:

- Расходы на услуги управляющей компании ООО «Скорпио Раша» 860 тыс. руб.;
- Аудиторские услуги 24 тыс. руб.;
- Расходы на нотариальное заверение документов 9 тыс. руб.;
- Расходы на перевод документов, Госпошлины 5 тыс. руб.

Обществом получены **доходы** в размере 931 тыс. рублей (отражены в составе **прочих доходов**), в том числе:

- 111 тыс. руб. от положительных курсовых разниц;
- 820 тыс. руб. – доходы от покупки /продажи валюты.

За 2019 г. прочие доходы Общества составили 61 079 тыс. рублей, в том числе:

- 248 тыс. руб. от положительных курсовых разниц;
- 5 584 тыс. руб. – доходы от покупки /продажи валюты;
- 55 247 тыс. руб. – доходы при прощении суммы займа учредителем (не учитываются в составе доходов в целях налогообложения).

Обществом понесены **прочие расходы** в размере 56 588 тыс. рублей, в т.ч.:

- Услуги банков 70 тыс. руб.;
- Расходы от покупки /продажи валюты составили 822 тыс. руб.;
- Отрицательные курсовые разницы 58 тыс. руб.;
- Проценты по займам 54 918 тыс. руб.;
- Земельный налог, налог на имущество 308 тыс. руб.;
- Охрана стройплощадки 75 тыс. руб.;
- Обслуживание электроустановок и электроэнергия 116 тыс. руб.;
- НДС 209 тыс. руб.;
- Прочие расходы 12 тыс. руб.

За 2019 г. прочие расходы Общества составил 60 980 тыс. рублей, в т.ч.:

- Услуги банков 28 тыс. руб.;
- Расходы от покупки /продажи валюты составили 5 650 тыс. руб.;
- Отрицательные курсовые разницы 332 тыс. руб.;
- Проценты по займам, не принимаемые для целей расчета налога на прибыль 54 173 тыс. руб.;
- Земельный налог, налог на имущество 122 тыс. руб.;
- Охрана стройплощадки 360 тыс. руб.;
- Обслуживание электроустановок и электроэнергия 100 тыс. руб.;
- Юридические услуги 215 тыс. руб.

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

Прибыль, рассчитанная согласно правилам налогового законодательства, за 2020 г. составила 25 904 тыс. руб., при этом налоговая база для исчисления налога на прибыль за 2020 г. (с учетом суммы убытков прошлых лет, уменьшающей налоговую базу по налогу на прибыль) составила 12 952 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2020 г. составил 2590 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль составил 694 тыс. руб., итого налог на прибыль, отраженный по строке 2410 Отчета о финансовых результатах за 2020г. - 1 896 руб.

Временные разницы составили -16 424 тыс. руб.

Увеличение отложенных налоговых активов за 2020 год составило 1 414 тыс. рублей, в том числе по статье «Убыток текущего года» - 2 590 тыс.руб. (уменьшение), по статье «Дебиторская задолженность» 4 004 тыс. руб. (увеличение).

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Применяемая ставка налога на прибыль в 2020г. – 20%.

Убыток до налогообложения, рассчитанный согласно правилам бухгалтерского учета, составил 45 443 тыс. руб.

Условный доход по налогу на прибыль за 2020 год составил 9088 тыс. руб.

1	Прибыль, рассчитанная согласно правилам налогового законодательства	25 904 тыс. руб.
2	Временные разницы	-16 424 тыс. руб.
3	Постоянные разницы	-54 923 тыс. руб.
4	Убыток до налогообложения, рассчитанный согласно правилам бухгалтерского учета (п.1+п.2+п.3)	-45 443 тыс. руб.

В 2020 году возникли следующие постоянные разницы:

тыс. руб.

Показатель	2020 год	2019 год
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	1	66
Начисленные проценты не принимаемые для НУ	- 54 712	- 54 172
Прочие расходы не принимаемые для НУ	- 13	-
Прочие доходы не принимаемые для НУ	-	55 247
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	-1	-66
НДС не принимаемый для НУ	-198	-
<i>Итого постоянные разницы</i>	<i>- 54 923</i>	<i>1 075</i>

Постоянный налоговый расход за 2020 год составил 10 985 тыс. руб. (Постоянный налоговый актив за 2019 год составил 215 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, однако Общество продолжает своевременно исполнять текущие обязательства, и не планирует прекращать деятельность в ближайшие 12 месяцев, а в 2020 году начало реализацию земельных участков в рамках инвестиционного проекта. С целью увеличения стоимости чистых активов Общества материнская компания Hurwill Limited в декабре 2019 г. выразила волеизъявление на прекращение обязательства Заемщика (прощение долга) по 3 договорам займа на общую сумму 55 247 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), до 2020 года у Общества не было доходов, при этом, все затраты на реализацию проекта финансировались 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 № 4/08 от 27.05.2008 г.

Вознаграждение УК ООО «Скорпио Раша» за услуги управления в 2020 году, составило 860 тыс. рублей (в 2019 г 860 тыс. руб.). 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. отсутствует (на 31.12.2019 г. составляла 689 тыс. рублей).

Связанной стороной также является материнская компания Hurwill Limited (Кипр), с которой в 2019 году подписаны соглашения о прощении долга по 3-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 Hurwill Limited в связи с чем информация о денежных потоках с Учредителем Общества не раскрывается. Сумма процентов по займам, начисленным в пользу Hurwill Limited за 2020 г., составила 18 069 тыс. руб. Кредиторская задолженность перед учредителем Hurwill Limited по полученным займам и начисленным процентам по состоянию на 31.12.2020 г. составляет 569 273 тыс. рублей (на 31.12.2019 г. - 551 204 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 Hurwill Limited (Кипр) на сумму 56 151 тыс. руб., в виде зарегистрированной Ипотеки земельного участка с 02.10.2007 г. на три года с момента предоставления процентного займа по договору займа № 1 от 22.08.2007 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

В январе и марте 2021 г. была завершена государственная регистрация перехода права собственности по 2-м участкам, переданным покупателям в 2020 г. и не прошедшим государственную регистрацию перехода права собственности по состоянию на 31.12.2020 г., и отраженных в балансе на 31.12.2020 года, как "Долгосрочные активы к продаже переданные".

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 реализации проекта. В 2020 году Общество вернулось к реализации адаптированного проекта, осуществив межевание земельного участка, а также стартовав с продажами участков под застройку ИЖС, в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и действующими нормами ПЗЗ.

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 положительного заключения не было получено.

Несмотря на эпидемиологические и макроэкономические факторы, приостановку работы с середины марта 2020 в связи с объявленными нерабочими днями и пандемией Covid-19, в 2020 году Общество занималось подготовкой и реализацией межевания земельного участка, дальнейшей разработкой архитектурной и маркетинговой концепций, актуализацией разрешительной документации и ТУ, поиском альтернативных источников финансирования проекта, реализацией земельных участков под застройку ИЖС в соответствии с действующими нормами ПЗЗ.

Генеральный директор УК ООО «Скорпио Раша»

Костичева Н.В.

09 марта 2021 года