

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Настоящие пояснения составлены во исполнение требований Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного от 06.10.2008 N 106н, приказа МФ РФ от 29.07.1998 г. № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ» и приказа МФ РФ от 22.07.2003 г. № 67н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России. Учетная политика Общества утверждена приказом Генерального директора Общества и представлена в приложениях к приказу от 11 января 2009г. № 1.

Целью пояснений является раскрытие отдельных показателей бухгалтерской отчетности организации в соответствие с законодательством РФ, нормативными актами в области бухгалтерского учета и учетной политики организации.

1. Общая информация об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сестра Ривер Девелопментс», сокращенное наименование: ООО «Сестра Ривер Девелопментс».

Адрес места нахождения: 197706, г.Санкт -Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, д.2.

Фактический (почтовый) адрес : 197706, г.Санкт -Петербург, г. Сестрорецк, ул. Воскова, д.2.

Государственная регистрация Общества: дата государственной регистрации 07.10.2005 г., ОГРН 1057812549299 , регистрирующий орган – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербургу.

Состав акционеров :

- Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «Сестрорецк Партнерс Лимитед» - 99,9971 % уставного капитала,
- Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «Гуардстенд Лимитед»
- 0,0029 % уставного капитала.

Уставный капитал предприятия на 31.12.2020г составляет 1 136 943 тыс. руб. (на 31.12.2019г. –1 031 943 тыс. руб., на 31.12.2018г. – 1 018 943 тыс. руб.) .

Доли в уставном капитале оплачены полностью.

Согласно Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Сестра Ривер Девелопментс» от 23.10.2019г было решено увеличить уставный капитал Общества на 105 000 тыс. руб.за счет внесения участником Общества Частной акционерной компанией с ограниченной ответственностью «Сестрорецк Партнерс Лимитед» вклада денежными средствами.

Увеличение полностью оплачено в 2019 году , зарегистрировано 16.01.2020г.



ООО «Сестра Ривер Девелопментс»

Исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент», договор № 20090519-JIM-SRD от 19.05.2009г., по которому за 2020 год управляющей компании оплачено вознаграждение в сумме 206 тыс. руб. (за 2019 год – 172 тыс. руб., за 2018 год – 173 тыс. руб.).

Дочерних обществ предприятие не имеет.

Среднегодовая численность работающих за 2020 год – 2 человека, за 2019 год – 2 человека, за 2018 год – 2 человека.

2. Характеристика деятельности Общества за отчетный год.

На Российскую экономику в 2020 г. оказывали значительное влияние следующие факторы: пандемия COVID-19, колебание цен на электроэнергию и нефть, санкции в отношении России со стороны ряда стран, колебание курса иностранных валют по отношению к рублю.

Ключевая ставка ЦБ РФ по состоянию на декабрь 2020 года снизилась на 2% по сравнению с декабрем 2019 года.. На 31 декабря 2020 г. ключевая ставка составляет 4,25 %.

Сочетание указанных выше факторов приводит к неопределенности в отношении экономического роста, который может негативно повлиять на финансовое положение Общества, результаты деятельности и перспективы ее развития в будущем.

Кроме того, действующее налоговое законодательство допускает возможность разных толкований и тем самым создает дополнительные трудности в деятельности российских компаний.

Данная экономическая среда не может не оказывать влияние на деятельность Общества.

Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивого финансового положения Общества.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

Основные финансовые риски, присущие деятельности Общества, включают в себя рыночный и кредитный риск.

Целью управления финансовыми рисками Общества является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Руководство Общества предпринимает все возможные действия для обеспечения надлежащего функционирования внутренней политики и выполнения процедур минимизации данных рисков.

ООО «Сестра Ривер Девелопментс» осуществляет долгосрочный инвестиционный проект по созданию современного многофункционального комплекса «Петровский Арсенал».

Концепция проекта предусматривает создание жилой зоны, спортивного центра, а также «локального down-town» с инфраструктурой соответствующего уровня, включающей в себя рестораны, кафе, бары, мини-маркет и магазины. Главными отличительными особенностями проекта являются: максимально возможное воссоздание исторической планировки, реставрация сохранившихся памятников архитектурного наследия, полная экологическая очистка территорий и благоустройство канала, создание новой инженерной инфраструктуры.

Основным видом деятельности Общества является управление (организация) процесса строительства и реконструкции объектов проекта «Петровский Арсенал».

Вложения во внеоборотные активы на 31.12.2020г. составили 1 959 903 тыс.руб. (на 31.12.2019г. -1 912 829 тыс. руб., на 31.12.2018г - 1 872 607 тыс.руб.). Во вложениях во внеоборотные активы за 2020 год учтены такие расходы как оценка стоимости работ по реконструкции, земельный налог, проценты по займу, охранные услуги и другие расходы по содержанию территории и зданий.

За 2020 год выручка по основному виду деятельности отсутствует, финансовый результат по инвестиционной деятельности будет определен по окончании реализации проекта «Петровский Арсенал».

ООО «Сестра Ривер Девелопментс» в 2020 году так же осуществляло прочие виды деятельности, такие как сдача в аренду недвижимого имущества и земельных участков, оказание агентских услуг по оплате коммунальных расходов по объекту недвижимого имущества, находящегося по адресу: г.Сестрорецк ул. Воскова д. 4 лит.А. Указанный объект недвижимого имущества был приобретен Обществом 25.10.2019г. и полностью сдается в аренду.

Таблица 1. Прочие доходы (тыс. руб.).

Наименование дохода	2020 г.	2019 г.
Доходы от сдачи имущества в аренду	12 690	4 884
Курсовые разницы	1 084	-
Проценты к получению	157	513
Штрафы, пени за нарушение условий договоров	29	4
Прочие доходы	20	35
Списание кредиторской задолженности	-	252
Агентское вознаграждение	-	83
Итого	13 980	5 771

Таблица 2. Прочие расходы (тыс. руб.).

Наименование расхода	2020 г.	2019 г.
Обслуживание объекта недвижимости	6 600	-
Начисленные проценты по долговым обязательствам	6 149	6 160
Расходы связанные с обслуживанием объекта недвижимости	1 762	321
Амортизация ОС	1 285	218
Налог на имущество	1 003	1 004
Арендная плата за земельный участок	953	144
Право аренды земельного участка	708	118
Прочие непринимаемые расходы	397	161
Услуги банка	65	108
Созданные резервы	64	75
Прочие расходы	337	170
Списание оборудования к установке (не принимаемое в расходы в налоговом учете)	-	21 520
Списание расходов по проекту «Лахта» (не принимаемое в расходы в налоговом учете)	-	16 933
Расходы, связанные с куплей (продажей) валюты	-	1 281
Курсовые разницы	-	562
Итого	19 323	48 775

По итогам 2020 года Общество получило убыток от деятельности. Непокрытый убыток на 31.12.2020г составляет 432 635 тыс. руб. (код строки 1370) (на 31.12.2019 г. – 419 938 тыс. руб., на 31.12.2018 г – 378 447 тыс.руб.).

Общество признает налоговый актив с понесенных убытков, т.к. планируется реализация проекта и получение прибыли в будущем., которая покроеет данные убытки.

3. Основные элементы учетной политики

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется главным бухгалтером Общества.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с применением программы 1С:Бухгалтерия 8.0.

Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности осуществляются исходя из:

- допущения имущественной обособленности - активы и обязательства предприятия учитываются отдельно от активов и обязательств собственников предприятия, а также активов и обязательств других предприятий;
- допущения непрерывности деятельности;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общество ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Существенные изменения в учетные политики Общества на 2020 и 2021 г.г. не вносились.

3.1.2. Учет основных средств и доходных вложений.

Учет основных средств и доходных вложений в материальные ценности ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н, на счете 01 «Основные средства».

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление. Изменение первоначальной стоимости объектов допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств и доходных вложений. Аналитический учет основных средств ведется по отдельным инвентарным объектам в разрезе групп (видов) основных средств и мест их нахождения (по материально- ответственным лицам).

Срок полезного использования по основным средствам устанавливается на основании Приказов с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 рублей отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.

Амортизация объектов основных средств и доходных вложений производится линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования. Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Таблица 3. Основные средства (тыс. руб.) (код строки 1150).

Основные группы основных средств	Остаточная стоимость основных средств на начало отчетного периода	Поступление, прочее увеличение стоимости основных средств	Выбытие основных средств	Амортизация начисленная за отчетный год	Накопленная амортизация по основным средствам	Остаточная стоимость основных средств на конец отчетного периода
Объекты природопользования (земельные участки) (2020 год)	347 130	-	-	-	-	347 130
Объекты природопользования (земельные участки) (2019 год)	347 130	-	-	-	-	347 130
Объекты природопользования (земельные участки) (2018 год)	347 130	-	-	-	-	347 130
Здания (2020 год)	72 938	10 762	1 697	1 264	2 784	80 739
Здания (2019 год)	45 630	27 522		214	1 537	72 938
Здания (2018 год)	45 647			17	1 324	45 630
Сооружения (2020 год)	-	-	-	-	7 098	-
Сооружения (2019 год)	-	-	-	-	7 098	-
Сооружения (2018 год)	-	-	-	-	7 098	-
Машины и оборудование (2020 год)	-	-	-	-	75	-
Машины и оборудование (2019 год)	-	-	-	-	75	-
Машины и оборудование (2018 год)	-	-	-	-	75	-
Оборудование(в т.ч. офисное)(2020 год)	75	-	-	20	253	- 55
Оборудование(в т.ч. офисное)(2019год)	95	-	362	20	233	75
Оборудование(в т.ч. офисное)(2018 год)	-	100	-	5	575	95
Прочие (2020 год)	81	-	-	17	2 484	64
Прочие (2019 год)	-	82	-	1	2 467	81
Прочие (2018 год)	-	-	-	-	2 467	-
Итого (2020 год)	420 225	10 762	1 697	1 302	12 712	427 988
Итого (2019 год)	392 855	27 604	362	234	11 410	420 225
Итого (2018 год)	392 777	100		22	11 539	392 855

ООО «Сестра Ривер Девелопментс» заключило договор купли-продажи недвижимого имущества № 20190911 от 11.09.2019г. с ООО «Дженсен Ритейл» на приобретение объекта,



ООО «Сестра Ривер Девелопментс»

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, ул. Воскова д.4, литера А за 33 000 тыс.руб..

Переход права собственности на объект к ООО «Сестра Ривер Девелопментс» зарегистрирован 25.10.2019г. По состоянию на 31.12.2020г. данное недвижимое имущество полностью сдается в аренду.

Остальные здания, находящиеся на балансе, подлежат реконструкции в рамках реализации инвестиционного проекта «Петровский Арсенал», в текущем периоде амортизация по ним не начислялась, за исключением используемого здания эл. подстанции «Восково» (ул. Воскова, д.2, лит.К).

В состав основных средств также включены:

- вложения во внеоборотные активы (без учета права аренды земельных участков) в сумме 1 914 832 тыс. руб. на 31.12.2020г. (на 31.12.2019 г. – 1 866 444 тыс. руб., на 31.12.2018 г. - 1 824 911 тыс. руб.);
- авансы выданные по долгосрочному договору с ОАО "Ленэнерго" за вычетом НДС – 12 438 тыс. руб. на 31.12.2020г. (на 31.12.2019 – 12 438 тыс. руб., на 31.12.2018г. - 12 438 тыс. руб.).

Оборудование к установке в размере 21 520 тыс.руб. на 31.12.2019г списано в связи с дальнейшей непригодностью к использованию. Данное оборудование входило в состав основных средств на 31.12.2018 г. - 21 520 тыс. руб.

Таблица 4. Имущество переданное в аренду.

Наименование имущества	Стоимость переданного в аренду имущества (тыс.руб.).
ПС-610, расположенное по адресу: Санкт-Петербург г.Сестрорецк ул. Воскова д.2 лит.К	1 697

Общество заключило долгосрочный Договор аренды № 20200701/А от 01.07.2020 с ОАО «Объединенная энергетическая компания»(ОАО «ОЭК») на передачу указанного имущества в аренду. Сумма арендной платы в месяц составляет 1,3 тыс.руб. без НДС.

Таблица 5. Принятые сроки полезного использования по группам ОС.

Группа ОС	Срок полезного использования, лет
Здания	30-100
Сооружения	4-5
Машины и оборудование	2-6
Оргтехника	2-4
Прочие	2-5
Земельные участки	Стоимость не погашается

У Общества имеются арендованные земельные участки, долгосрочная аренда которых осуществляется у Комитета по управлению городским имуществом на основании договоров №22/зд-01973 от 22.08.2005г., № 22/зд- 02023 от 28.02.2006г. и № 22/зд-02022 от 28.02.2006г.

Право аренды земельных участков отражено на 31.12.2020г. по строке 1190 Прочие внеоборотные активы в Бухгалтерском балансе в сумме 69 245 тыс. руб. (на 31.12.2019 – 71 265 тыс. руб., на 31.12.2018г.- 47 696 тыс. руб.).

3.1.3. Учет нематериальных активов.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 на счете 04 «Нематериальные активы».

Таблица 6. Нематериальные активы (тыс. руб.) (код строки 1110).

Основные группы	Остаточная стоимость нематериальных активов на начало отчетного периода	Поступление, прочее увеличение стоимости нематериальных активов	Выбытие нематериальных активов	Амортизация начисленная за отчетный период	Накопленная амортизация на конец отчетного периода	Остаточная стоимость нематериальных активов на конец отчетного периода
Презентационный фильм о проекте «Петровский арсенал» (2020 год)	182	-	-	99	215	83
Презентационный фильм о проекте «Петровский арсенал» (2019 год)	281	-	-	99	116	182
Товарный знак (изобразительный Петровский Арсенал)(2020 год)	4	-	-	1	152	3
Товарный знак (изобразительный Петровский Арсенал)(2019 год)	6	-	-	2	152	4
Товарный знак (изобразительный Петровский Арсенал)(2018 год)	6	-	-	-	152	6
Товарный знак (словесный Петровский Арсенал) (2020 год)	4	-	-	-	111	4
Товарный знак (словесный Петровский Арсенал)(2019год)	5	-	-	1	110	4
Товарный знак (словесный Петровский Арсенал)(2018 год)	5	-	-	-	110	5
Итого(2019 год)	190	-	-	100	486	90
Итого(2019 год)	292	-	-	102	386	190
Итого(2018 год)	11	298	-	17	279	292

3.1.4. Учет материально-производственных запасов.

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2001 г. № 44н на счете 10 «Материалы».

В составе материально-производственных запасов учитываются материальные ценности, используемые в качестве сырья, материалов, комплектующих изделий при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг, а также для управленческих нужд.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление. При отпуске материально-производственных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости по каждому виду запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, группам: топливо, строительные материалы, канцелярские товары, инвентарь и хозяйственные принадлежности, номенклатурным номерам.

Резервы под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавались.

Таблица 7. Движение материальных запасов в 2020 году (тыс. руб.) (код строки 1210).

Материалы	Остаток на 31.12.2019г.	Поступление материалов в 2020 году	Выбытие материалов в 2020 году	Остаток на 31.12.2020г.
Полученные в результате демонтажа зданий	565	-	-	565
Прочие материалы	-	13	13	-
Итого	565	13	13	565

3.1.5. Информация о расчетах с контрагентами.

Учет расчетов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н, «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н, «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н(в редакции приказа от 25.12.2007 №147н).

Общество ведет учет расчетов в разрезе:

- контрагентов;
- основания возникновения задолженности;
- видов задолженности.

Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» отдельно по задолженности покупателей и по полученным авансам.

Таблица 8. Дебиторская задолженность (тыс. руб.) (код строки 1230).

Вид задолженности	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Авансы выданные поставщикам	1 096	1 033	1 101
Резерв по сомнительным долгам	(900)	(900)	(900)
Покупатели и заказчики	192	196	404
Прочая	32	4	63
Задолженность к получению из бюджета	-	10 772	-
Итого	420	11 105	668

Общество ведет учет расчетов с поставщиками на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» отдельно по задолженности поставщикам и по выданным авансам.

Таблица 9. Краткосрочная кредиторская задолженность (тыс. руб.) (код строки 1520).

Вид задолженности	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 911	7 327	991
Задолженность по налогам и сборам	946	400	731
Взнос учредителей в уставный капитал, не зарегистрированный на конец отчетного периода	-	105 000	-
Итого	3 857	112 727	1 118

3.1.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Таблица 10. Состав денежных средств и денежных эквивалентов (тыс. руб.). (код строки 1250)

	На 31.12.2020г.	На 31.12.2019г.	На 31.12.2018г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	8 954	18 265	7 795
Средства на расчетных счетах	62	164	135
Средства на валютных счетах	6 692	29	18
Средства на депозитных счетах в банках	2 200	18 072	7 642

Общество ведет учет финансовых вложений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. № 126н.

В 2020 году Общество размещало денежные средства на краткосрочных депозитах в банках. Общая сумма процентов по размещенным депозитам за 2020 год составила 157 тыс. руб. (за 2019 год – 49 тыс.руб., за 2018 год - 36 тыс. руб.).

Таблица 11 . Краткосрочные депозиты в банках (тыс.руб.).

Депозитные счета в банках	По состоянию на 31.12.2019г.	Размещено депозитов в 2020 году	Возврат депозитов в 2020 году	По состоянию на 31.12.2020г.	Сумма процентов по депозитам за 2020 год
Райффайзенбанк	12 500	299 400	309 700	2 200	150
Райффайзенбанк (в валюте)	5 572	53 591	59 163	-	7
Итого	18 072	352 991	368 863	2 200	157

3.1.7. Финансовые вложения.

Общая сумма финансовых вложений Общества на 31.12.2020г. по строке 1240 в Бухгалтерском балансе составляет – 32 510 тыс.руб. (на 31.12.2019 – 32 510 тыс.руб., на 31.12.2018г. - 0 тыс. руб.).

На основании договора купли-продажи от 26.09.2019г. Общество приобрело 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Онтика» за 10 тыс.руб. Приобретение доли полностью оплачено 03.10.2019г. Общество зарегистрировано в качестве единственного Учредителя ООО «Онтика» 04.10.2019г.

Согласно договора уступки №PZS-SRD-20191004 от 04.10.2019г. Общество приобрело у ООО «Племенной завод «Сосновское» право требования долга у ООО "Онтика" по договору займа №PZS-ONT-20140523 от 23.05.2014г. с общим лимитом задолженности 30 000 тыс. руб. Общество полностью оплатило стоимость уступки права требования долга в ООО «Племенной завод «Сосновское» 29.10.2019г. в размере 31 981 тыс.руб., в том числе 21 019 тыс.руб. за задолженность по основному долгу и 10 962 тыс.руб. за задолженность по процентам.

Согласно решению единственного участника от 20.12.2019г. Общество внесло денежный вклад в имущество ООО «Онтика» в сумме 32 500 тыс.руб.

23 декабря 2019г. ООО «Онтика» полностью погасило Обществу задолженность по договору займа №PZS-ONT-20140523 от 23.05.2014г. по основному долгу в сумме 21 019 тыс.руб. и процентам в сумме 11 426 тыс.руб.

На 31.12.2020г. начислен резерв по просроченной задолженности в общей сумме 900 тыс.руб.

Таблица 12. Резерв по сомнительным долгам (в тыс. руб.)

Наименование контрагента	Счет задолженности	Период возникновения задолженности	Остаток задолженности на 31.12.2020г.
ООО "Восстановление"	60.02	2016	900
Итого			900

3.1.9. Кредиты и займы.

Учет полученных кредитов и займов ведется в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.08.2001 г. № 60н, «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н, «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н (в редакции приказа от 25.12.2007 №147н).

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев, на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы, полученные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

У Общества нет просроченной задолженности по кредитам и займам.

По условиям договоров займа погашение полученных займов происходит одновременно с погашением начисленных процентов по истечении 48 месяцев с момента предоставления займов, предусмотрена также возможность досрочного погашения займа и начисленных процентов.

Общество получило займы от Компании с ограниченной ответственностью Айлини Холдингс Лимитед .Согласно дополнительным соглашениям к договорам займов №19092006 от 19.09.2006г., №20061222 от 22.12.2006г., №20070314 от 14.03.2007г., №20070706 от 06.07.2007г., №20070131 от 31.07.2007г., №20070207 от 07.02.2007г., №20080328 от 28.03.2008г., №20081110 от 10.11.2008г. от 24 апреля 2018 г. Компания Айлини Холдингс Лимитед уступила все права и обязанности в отношении вышеуказанных займов Компании с ограниченной ответственностью Бингфилд Трейд Лимитед.

Таблица 13. Заемные средства (код строки 1410, 1510) (тыс. руб.)

Договор займа	Остаток на 31.12.2020г	Остаток на 31.12.2019г	Остаток на 31.12.2018г.
19092006 от 19.09.2006	142 242	139 039	135 835
20061222 от 22.12.2006	14 004	13 708	13 411
20070314 от 14.03.2007	89 719	87 737	85 756
20070706 от 06.07.2007	268 162	260 562	252 962
20070131 от 31.07.2007	24 912	24 378	23 844
20070207 от 07.02.2007	45 981	44 993	44 005
20080328 от 28.03.2008	686 038	676 267	666 496
20081110 от 10.11.2008	554 542	535 648	516 755
Итого	1 825 600	1 782 332	1 739 064

Учет займов в 2020 году осуществлялся на счете 67 Расчеты по долгосрочным кредитам и займам. По состоянию на 31 декабря 2020г. учет займов переведен на счет 66 Расчеты по краткосрочным кредитам и займам.

19 ноября 2019 года Общество продлило Договоры займов №19092006 от 19.09.2006г., №20061222 от 22.12.2006г., №20070314 от 14.03.2007г., №20070706 от 06.07.2007г., №20070131 от 31.07.2007г., №20070207 от 07.02.2007г., №20080328 от 28.03.2008г., №20081110 от 10.11.2008г. до 31 декабря 2021 года.

С 01 мая 2018г произошло снижение ставки до 9 %.

Затраты по полученным займам и кредитам, непосредственно связанные с приобретением и (или) строительством инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива.

В 2019 году Общество имело действующий договор займа с ООО «Племенной завод «Сосновское» № 20190709 от 09.07.2019г. с общим лимитом задолженности 3 000 тыс. руб. На 31.12.2019г. займ полностью погашен.

Таблица 14. Краткосрочные кредиты и займы (тыс.руб.)

Наименование кредитора	Вид договора	Процентная ставка %	Дата договора	Срок погашения	Лимит задолженности по договору	Сумма фактически полученного займа в 2018г.	Сумма фактически выплаченных процентов	Погашено в 2019 г.
ООО «Племенной завод Сосновское»	Договор Займа	8,5	09.07.2019	31.12.2019	3 000	2 000	11	2 010

Таблица 15. Учет процентов по кредитам и займам (тыс. руб.).

Вид заемного обязательства	Отнесено на прочие расходы	Отнесено на формирование стоимости инвестиционного актива	Итого
Обязательство по оплате процентов за пользование займами (2020 год)	6 149	37 119	43 268
Обязательство по оплате процентов за пользование займами (2019 год)	6 149	37 119	43 268
Обязательство по оплате процентов за пользование займами (2018 год)	7 498	45 254	52 752

3.1.10. Оценочные и условные обязательства

Общество создает резерв на оплату отпусков, сумма резерва в 2020 году составляет – 64 тыс. руб.(в 2019 году – 75 тыс.руб., в 2018 году – 75 тыс.руб.).

3.2. Учетная политика для целей налогового учета.

Предприятие определяет налоговую базу по НДС по мере отгрузки (передачи) товаров, работ, услуг, имущественных прав.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.

В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод средней взвешенной.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом.

Покупные товары, стоимость которых уменьшает доходы от реализации этих товаров, оцениваются по средней взвешенной.

Расходы в виде процентов по долговым обязательствам учитываются в составе внереализационных расходов.

Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники на базе бухгалтерской программы «1-С 8. Предприятие – Бухгалтерия предприятия.

Текущий налог на прибыль – сумма налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета и отраженная в декларации по налогу на прибыль за отчетный период.

В Обществе применяется балансовый метод учета отложенных активов и обязательств с отражением постоянных и временных разниц.

Таблица 16. Отложенный налоговый актив (ОНА) и Отложенное налоговое обязательство (ОНО) (код строки 1180, 1420) (тыс. руб.).

Причина возникновения	На 31.12.2019г.	Поступление в 2020 году	Погашение в 2020 году	На 31.12.2020г.
ОНА:				
Налоговый убыток, подлежащий переносу на прибыль будущих периодов	292 911	16 829	8 415	301 325
Временная разница, возникшая из-за различия при расчетах бухгалтерской и налоговой амортизации	-	1	-	1
Итого ОНА	292 911	16 829	8 415	301 326
ОНО:				
Разницы, возникшие из-за различия в периодах признания начисленных процентов по займам	218 780	15 768	-	234 548
Итого ОНО	218 780	15 768	-	234 548

Таблица 17. Расчет чистой прибыли (тыс.руб.).

Показатель	2020	2019
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(5 343)	(43 004)
Налог на прибыль	(7 356)	1 513
- текущий налог на прибыль		
- отложенный налог на прибыль	(7 353)	1 513
Прочее	2	-
Чистая прибыль (убыток)	(12 697)	(41 491)

Задолженность по налогу на прибыль на 31 декабря 2020 г. у Общества отсутствует.

Таблица 18. Другие налоги (тыс.руб.)

	Начислено/(Предъявлено) за 2020 год	Начислено/(Предъявлено) за 2019 год
Налог на имущество	1 003	1 004
Налог на добавленную стоимость	(906)	(10 414)
Налог на доходы физических лиц	228	214
Страховые взносы	475	421
Прочие (земельный налог)	498	498

4. Информация о связанных сторонах

Сведения о конечном бенефициаре Общества

У Общества нет физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом либо имеет возможность контролировать его действия.

Общество не имеет дочерних и зависимых хозяйственных обществ.

Таблица 19. Характер взаимоотношений со связанными сторонами (тыс. руб.).

Наименование связанной стороны	Характер взаимоотношений	Виды операций	Объем операций без НДС	Остаток задолженности по незавершенным операциям («+» - дебиторская задолженность, «-» - кредиторская задолженность)	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям. Форма расчетов.
ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент»	Оказывает существенное влияние. Контроль отсутствует.	Договор на управление, Агентский договор на проведение оценки недвижимости	206	Задолженности по договорам нет.	Оплата путем безналичного перечисления в последний день каждого квартала.
ООО «София»	Находится под управлением одного юридического лица. Контроль отсутствует.	Агентский договор на ведение кадрового учета и расчета зарплаты	5	Задолженность составляет 0,5 тыс. руб.	Задолженность будет погашена в первом квартале 2020г.
ООО «Племенной завод «Сосновское»	Находится под управлением одного юридического лица. Контроль отсутствует.	Договор администрирования	6 600	Задолженности по договору нет	Не позднее последнего дня месяца следующего за расчетным
ООО «Дженсен Ритейл»	Находится под управлением одного юридического лица. Контроль отсутствует.	Агентский договор по выполнению комплекса работ по устройству мансардных окон	5 043	Задолженности по договору нет	В течении 10 рабочих дней с момента выставления счета

Просроченная и безнадежная к взысканию задолженность между связанными сторонами отсутствует.

Осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества с 2008 года производится управляющей компанией ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент» на основании Устава и договора №20081025-JIM-JR от 25 октября 2008г. За 2020 год начисленное вознаграждение управляющей компании составило 206 тыс. руб. включая налог на добавленную стоимость (за 2019 год – 208 тыс. руб., за 2018 год – 204 тыс. руб.).

5. Влияние коронавирусной инфекции.

В декабре 2019 г. в Китае было сообщено о появлении нового штамма коронавируса COVID-19, который впоследствии распространился всемирно.

11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку корона вируса пандемией.



SESTRA RIVER
DEVELOPMENTS

ООО «Сестра Ривер Девелопментс»

Распространение вируса COVID-19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, что в совокупности с другими факторами повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и экономическую неопределенность.

Ограничения на поездки, карантин и аналогичные меры, принятые в разных странах в целях борьбы с пандемией. Оказали значительное негативное влияние на мировую экономику. Снижение глобальной экономической активности привело к резкому падению цен на нефть.

Основная деятельность Общества - сдача в аренду недвижимого имущества и земельных участков, на которую распространение коронавирусной инфекции оказало влияние.

По результатам анализа возможных вариантов развития ситуации и ее последствий для экономической среды и деятельности Общества, Руководство Общества разработало и реализовало ряд мероприятий, направленных на обеспечение нормальной операционной деятельности, в перечень которых входит в том числе:

- организационные мероприятия по обеспечению своевременного реагирования на угрозы, вызванные коронавирусной инфекцией, обеспечению непрерывности деятельности и принятию необходимых мер по защите сотрудников
- перевод сотрудников, чье присутствие на рабочем месте не является необходимым, на режим удаленной работы
- обучение сотрудников, задействованных на своих рабочих местах, соблюдению строгих мер предосторожности в процессе работы, включая социальное дистанцирование.

Принимая во внимание предпринятые вышеуказанные меры и текущие операционные и финансовые результаты Общества, а также имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты Общества в краткосрочной перспективе.

Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

6. События после отчетной даты

Общество 12 февраля 2021 года заключило договор купли-продажи имущества скомпанией, занимающейся реализацией девелоперских проектов, по которому, в случае успешного прохождения экспертизы правоустанавливающих документов в срок до 12.05.2021г, обязуется продать по цене и на условиях договора все недвижимое, движимое имущество и земельные участки, принадлежащие Обществу на праве собственности или на праве аренды.

Других событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

7. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

В 2020 году чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые бы могли повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

8. Информация по сегментам

Все активы расположены и операции по ним осуществляются на территории одного географического субъекта – г. Санкт-Петербург.

Генеральный директор УК
ООО «Дженсен Инвестмент Менеджмент»

Волочанинова Ольга Павловна

24 марта 2021г.