

**I. Общие сведения****1. Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью «Ринова» ИНН 7810021266, КПП 781401001 (далее по тексту Общество) образовано 31.08.2006 г., основной государственный регистрационный номер 1057810102261 от 31.08.2006 г.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2020г:

Состав участников на 31.12.2020 г.	Доля, тыс.руб	Доля, %
ООО "Сэтл"	10	100
<b>Всего</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

Общество зарегистрировано по адресу: 197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, дом 3, корпус 1, строение 1, офис 607.

**2. Территориально обособленные подразделения**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

**3. Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Общества являются:

- оказание услуг застройщика при строительстве жилых домов (и иных объектов);
- операции с недвижимостью;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

**4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах**

Генеральный директор Общества – Еременко Илья Анатольевич.

**5. Информация о численности персонала**

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 1 человек в 2020 году;
- 1 человек в 2019 году;
- 1 человек в 2018 году.

## II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

### 6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 31.12.2018 № 4.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы.
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем

### 7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

### 8. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет, исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности организации.

Общество ежегодно проверяет срок полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив для получения дохода, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, не амортизируются. В отношении указанных активов ежегодно рассматривается наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

Переоценка нематериальных активов Обществом не производится в связи с отсутствием активного рынка указанных нематериальных активов, по данным которого определяется текущая рыночная стоимость.

В составе показателя «Нематериальные активы» по строке 1110 бухгалтерского баланса учитываются затраты по незавершенным операциям на приобретение и создание нематериальных активов.

## **9. Основные средства**

### **Основные средства**

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утвержденного приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. №26н, принятые к учету в установленном порядке.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности, по которым не зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации.

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации, исходя из установленных сроков их полезного использования.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

При определении срока полезного использования титульных и нетитульных временных зданий и сооружений, принятых Обществом к бухгалтерскому учету в качестве основных средств и подлежащих ликвидации по окончании соответствующей стройки, срок полезного использования устанавливается в пределах срока стройки, в которой используются данные временные здания и сооружения.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств, стоимостью не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражены по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Земельные участки (в т.ч. и земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров), приобретенные Обществом на праве собственности, принимаются к бухгалтерскому учету в составе основных средств (за исключением земельных участков, приобретаемых для дальнейшей перепродажи).

### **Вложения во внеоборотные активы**

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

отражаются в статье «Нематериальные активы», «Незавершенные капитальные вложения», «Приобретение объектов основных средств» к статье «Основные средства».

#### **10. Финансовые вложения**

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений являются: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

#### **11. Прочие внеоборотные активы.**

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- сумма дебиторской задолженности в виде предварительной оплаты, перечисленной поставщикам и подрядчикам по договорам, связанным с приобретением (созданием) внеоборотных активов.

#### **12. Материально-производственные запасы**

Материалы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по их приобретению.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются при их постановке на учет в размере затрат по их приобретению без учета расходов по их доставке (включая погрузочно-разгрузочные работы).

В составе материально-производственных запасов также учитываются объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов.

В составе запасов отражается формирование стоимости жилых домов и прочих объектов при строительстве которых Организация выступает заказчиком-застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

#### **13. Затраты на производство и продажу, незавершенное производство и готовая продукция**

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство с учетом общехозяйственных расходов.

В состав затрат на содержание службы заказчика-застройщика, возникающих при выполнении функций по организации и обеспечению процесса строительства собственными силами Общества включены затраты на административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к строительству объекта, понесенные Обществом с начала строительства объекта и до его завершения.

Ежемесячно расходы на продажу, отраженные на счете 44, полностью списываются в себестоимость продаж.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

В составе готовой продукции отражаются созданные объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. Фактическая себестоимость таких объектов недвижимого имущества формируется исходя из совокупности всех затрат, связанных с созданием такого объекта

#### **14. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, дополнительные расходы по получению кредитов и займов), отражены как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, подлежащие погашению более чем 12 месяцев после отчетной даты, показываются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по статье «Прочие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течении 12 месяцев, показываются в бухгалтерском балансе по статье «Прочие оборотные активы».

#### **15. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

#### **16. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам, а также целевые взносы, получаемые от дольщиков по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

- операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- косвенные налоги

### **17. Уставный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

### **18. Кредиты и займы полученные**

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам) непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива (строительство жилых комплексов, апарт-отелей, прочих объектов, приобретение земельного участка и т.д.) учитывается при формировании стоимости таких активов. Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

### **19. Оценочные обязательства**

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;
- по работам, подлежащим выполнению в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;
- другие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма оценочного обязательства по работам, подлежащим выполнению в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

Оценочные обязательства отражаются по статье 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

## 20. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходах, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

## 21. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей;

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого строительства и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности работ по строительству объекта (определяемой как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов которые понесет Общество до окончания строительства объекта) и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект).

Накопленная в процессе строительства выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг заказчика-застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации ОС и прочего имущества;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- иные поступления.

## 22. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Прочие расходы, в основном, включают:

- Госпошлина и иные налоги;
- штрафы, пени, неустойки;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;

– прочие убытки.

### **23. Изменения в учетной политике**

В учетную политику на 2020 год существенных изменений внесено не было.

## **III. Раскрытие существенных показателей**

### **24. Нематериальные активы и результаты исследований и разработок**

Информация по разделу Нематериальные активы и результаты исследований и разработок дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью», 1.4 «Наличие и движение результатов НИОКР», 1.5 «Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов».

В отчетном году сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

### **25. Основные средства**

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

#### **Основные средства, переданные в аренду.**

Основные средства, переданные в аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации, отражены в таблице 2.4 «Иное использование объектов основных средств» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по остаточной стоимости.

### **26. Долгосрочные финансовые вложения**

Информация по разделу Долгосрочные финансовые вложения дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

### **27. Материалы и товары для перепродажи**

Информация по разделу Материалы и товары для перепродажи представлена в таблицах 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. II баланса по строке «Запасы».

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

**28. Дебиторская задолженность**

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

**29. Капитал и резервы****Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. полностью оплачен. Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

**30. Долгосрочные обязательства**

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 14501 бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончание строительства которых подлежит завершению по истечении более чем 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2020 г. 2 104 439 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019 г. 1 123 018 тыс. руб.
- на 31 декабря 2018 г. 0 тыс. руб.

**31. Кредиты и займы**

Информация по разделу Кредиты и займы дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2020 г.	0	10 000
2019 г.	0	0
2018 г.	0	0

Задолженность по заемным средствам по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Займодавцы	Валюта	Срок погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.20 г.	на 31.12.19 г.	на 31.12.18 г.
<i>Займодавцы:</i>					
ООО «Сэтл»	Руб.	05.11.2025	10 000	0	0
<b>Итого:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
В том числе со сроком погашения до 1 года			0	0	0

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями заключенных договоров представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование кредитного учреждения / займодавца	№ и дата, договора	Сумма недополученных заемных средств на 31.12.2020г.
---	--------------------	--

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

ООО «Сэтл»	Сэ-156 от 05.11.2020	40 000
<b>Итого</b>	<b>X</b>	<b>40 000</b>

**32. Информация, связанная с использованием денежных средств**

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах в ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ".

тыс. руб.

Показатели	2020 год	2019 год	2018 год
Размещено на депозитных счетах	893 700	9 200	0
Возвращено с депозитных счетов	804 200	0	0
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	98 700	9 200	0
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	268	0	0

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах отражены в бухгалтерском балансе:

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- на 31.12.2020г. в сумме 98 700 тыс. руб.;

- на 31.12.2019г. в сумме 9 200 тыс. руб.;

- на 31.12.2018г. в сумме 0 тыс. руб.

**33. Информация, связанная с полученными обеспечениями**

Информация, представленная в дополнение к таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**34. Налогообложение****Налог на прибыль**

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2020 год следующие показатели:

тыс. руб.

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2020 год	За 2019 год
1	2300	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	14 302	71 509
1.1		Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль (стр. 1*20%)	2 861	14 302
2		<b>Постоянный налоговый расход (доход)</b> (стр. 2.1*20%)	0	(18 978)
2.1		Постоянные налоговые разницы	0	(94 889)
3	2410	<b>Налог на прибыль</b> (стр.4+стр.5), в т.ч.:	(2 861)	4 676
4	2411	Текущий налог на прибыль (стр. 4.1+стр. 4.2)	(3 170)	(14 698)
4.1		➤ Текущий налог на прибыль	(3 170)	(14 698)
4.2		➤ Налог на прибыль прошлых лет	0	0

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За 2020 год	За 2019 год
5	2412	Отложенный налог на прибыль (стр.5.1 + стр.5.2+стр.5.3+стр.5.4), в т.ч.:	309	19 374
5.1		<b>Изменение отложенных налоговых активов</b> (стр. 5.1.1*20%)	0	(70)
5.1.1		Изменение временных вычитаемых разниц	0	(350)
5.2		<b>Изменение отложенных налоговых обязательств</b> (стр. 5.2.1*20%)	309	19 444
5.2.1		Изменение временных налогооблагаемых разниц	1 547	97 220
5.3		Отложенный налог возникший в результате изменения правил налогообложения или изменения применяемых налоговых ставок	0	0
5.4		Признание (списание) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
6	2460	Прочее	0	0
7	2400	<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b> (стр.1+стр.3+стр.6)	11 441	76 185

Постоянный налоговый расход (доход) был сформирован исходя из следующих постоянных разниц:

тыс. руб.

Показатель	за 2020г.	За 2019г.
<b>Постоянный налоговый расход, всего в т.ч.</b>	<b>0</b>	<b>413</b>
- Разница в методике признания доходов и расходов от оказания услуг заказчика-застройщика между БУ и НУ	0	394
- Просроченная дебиторская задолженность	0	19
<b>Постоянный налоговый доход, всего в т.ч.</b>	<b>0</b>	<b>19 391</b>
- Разница в методике признания доходов и расходов от оказания услуг заказчика-застройщика между БУ и НУ	0	19391

Информация о возникновении (погашении) временных разниц за отчетный период отражена в таблице:

тыс. руб.

Показатель	2020 год		2019 год	
	начислено	погашено	начислено	погашено
<b>Сумма отложенного налогового актива, всего, в т.ч.:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
- по оценочным обязательствам и резервам (созданные резервы по ожидаемым расходам в бухгалтерском учёте)	0	0	0	70
<b>Сумма отложенного налогового обязательства, всего, в т.ч.:</b>	<b>0</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>19 444</b>
- по внеоборотным активам	0	309	0	1 264
- Готовая продукция	0	0	0	293
- кредиторская задолженность	0	0	0	17 887

### 35. Кредиторская задолженность

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**36. Прочие обязательства.**

В составе статьи «Прочие обязательства» строки 15501 бухгалтерского баланса отражена задолженность Общества перед дольщиками и инвесторами по передачи им жилых и нежилых помещений (машиномест) в строящихся многоквартирных домах (и иных объектах) окончании строительства которых подлежит завершению в течение 12 месяцев после отчетной даты:

- на 31 декабря 2020г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2019г. 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2018г. 48 789 тыс. руб.

**37. Расходы по обычным видам деятельности**

Информация представлена в таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**38. Выручка и затраты от оказания услуг заказчика-застройщика.**

Обществом на отчетную дату понесены расходы и признана непредъявленная выручка от оказания услуг заказчика застройщика:

тыс. руб.

Объект строительства	Признанная непредъявленная выручка (Д46 К90)		Остаток непредъявленной выручки на 31.12.2020г.	Сумма признанных расходов на оказание услуг УЗЗ (Д90.2 К20)	
	С начала строительства	в т.ч. в 2020г.		С начала строительства	в т.ч. в 2020г.
Петровский, 26 (Grand View), лит. Ж, Очередь 3 (:1401)	70 345	69 673	70 345	70 345	69 673
<b>Итого</b>	<b>70 345</b>	<b>69 673</b>	<b>70 345</b>	<b>70 345</b>	<b>69 673</b>

**39. Прочие доходы и расходы**

Информация о прочих доходах и расходах представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование прочих доходов/расходов	2020год		2019год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Дебиторская задолженность, не реальная для взыскания, не покрываемая резервом по сомнительным долгам	0	0	0	93
Доходы (расходы) после сдачи объекта строительства	0	4 008	0	1 513
Доходы (расходы), связанные с компенсацией (возмещением) затрат	0	0	1 084	1 084
Доходы от возврата страховых выплат по расторгнутым ДДУ	0	0	50	0
Услуги банков	0	30	0	142
Налоги	0	288	3	437
Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	1 069	0	109	0
Штрафы, пени, неустойки	104	0	0	33
Корректировка оценочных обязательств	0	0	350	0
<b>Итого</b>	<b>1 173</b>	<b>4 328</b>	<b>1 596</b>	<b>3 302</b>

**40. Информация о связанных сторонах**

Перечень связанных сторон Общества приведен в таблице:

№	Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
<b>Основное общество</b>		
1	ООО "СЭТЛ"	Юридическое лицо контролирует 100% доли Организации
<b>Исполнительный орган</b>		
2	Еременко И.А.	Генеральный директор, исполнительный орган
<b>Прочие связанные стороны</b>		
3	ООО «Сэтл Сити»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
4	ООО «Сэтл Групп»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
5	ОУ «Setl North Europe»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
6	ЗАО «РТ Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
7	ООО «АРТ «Созидание»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
8	ООО «Агенство «Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
9	ООО «Альянс Сити Строй»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
10	ООО «АБ Сэтл Сити»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
11	ООО «Бизнес»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
12	ООО «Евростройпроект»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
13	ООО «ИК Сэтл»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
14	ООО «ИТТ»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
15	ООО «КБ Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
16	ООО «КС Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
17	ООО «КЦ Петербургская недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
18	ООО «Костюшко 19»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
19	ООО «Моритц»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
20	ООО «Новый стиль»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
21	ООО «Новый элемент»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
22	ООО «Норд Сити»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)





## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

74	ООО «Цесма»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
75	ООО «ЦРП Петербургская Недвижимость»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)
76	ООО «Экология и здоровье»	Юридическое лицо также как и Организация контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ является: Шубарев Максим Валерьевич

## Информация о денежных потоках организации с основным обществом.

тыс. руб.

	Название строки	За отчетный период (2020г.)	Из графы 3, в том числе, по основному обществу
1	2	3	4
<b>4301</b>	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
<b>4310</b>	<b>Поступления - всего</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
4311	получение кредитов и займов	10 000	10 000
<b>4320</b>	<b>Платежи - всего</b>	<b>(137 674)</b>	<b>(137 674)</b>
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(137 674)	(137 674)
<b>4300</b>	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>(127 674)</b>	<b>(127 674)</b>

Информация об операциях со связанными сторонами и их задолженности (задолженности перед ними) представлена в таблице:

тыс. руб.

Наименование организации/вид операции	Сальдо на 31.12.19 г. Дт	Сальдо на 31.12.19 г. Кт	Обороты за 2020 г. Дт	Обороты за 2020 г. Кт	Сальдо на 31.12.20 г., Дт	Сальдо на 31.12.20 г., Кт
<b>ООО «ИК «Сэтл»»</b>						
Агентский договор на оказание почтовых услуг	-	48	-	21	-	69
Договоры ДДУ	-	7 400	-	-	-	7 400
Договор займа	133 910	-	-	133 000	910	-
Проценты по договору займа	4 737	-	1 803	6 000	540	-
<b>ООО «Приморский, 46»</b>						
Договор поставки оборудования для парковки	-	5	-	-	-	5
<b>ООО «Сэтл Групп»</b>						
Предоставление неисключительного права пользования товарным знаком	-	-	6 000	6 000	-	-
<b>ООО «Сэтл»</b>						
Договор займа	-	-	-	10 000	-	10 000
<b>ООО «Сэтл Сити»</b>						
Услуги по выполнению функций заказчика по строительству	-	26	26	-	-	-

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

Договор поставки строительных материалов	-	86	78	-	-	8
<b>ООО «Сэтл Строй»</b>						
Услуги по выполнению функций заказчика по строительству	-	-	-	5 698	-	5 698
Договор подряда	-	-	138 936	118 355	20 581	-
Договор поставки строительных материалов	-	-	-	2	-	2
<b>Сэтл Эстейт ООО 7718666520</b>						
Договор аренды помещения	-	-	649	519	-	130
<b>ООО «Фаворит Плюс»</b>						
Договор поставки строительных материалов	-	765	-	-	-	765
<b>ООО «ЦРП «ПН»</b>						
Агентский договор на оказание рекламных услуг	-	-	5 875	9 286	-	3 411
Договор на оказание услуг по привлечению дольщиков	-	911	29 189	53 248	-	24 970

**41. Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора. В 2019-2020гг. вознаграждение не начислялось и не выплачивалось.

**42. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы****Оценочные обязательства**

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Условные обязательства и активы**

У Общества отсутствуют на 31.12.2020г. условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**43. Риски хозяйственной деятельности**

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности. Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

В настоящее время распространение коронавирусной инфекции оказывает значительное влияние на мировую и региональную экономику.

Ввиду неопределенного и продолжительного характера указанного события Общество не может надежно оценить в денежном выражении влияние данного события на своё положение.

Мы считаем, что совокупное влияние указанного обстоятельства не влияет на способность организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

**44. События после отчетной даты**

У Организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Исполнительный директор** \_\_\_\_\_ **Влащенко И.С. (дов.№1 от 10.01.2018)**

.

**Главный бухгалтер** \_\_\_\_\_ **/Климантова И.В./**

**23 марта 2021г.**