

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОНАВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год

Crowe CRS — коммерческое обозначение ООО «Кроу Русаудит» и его аффилированных лиц ООО «Кроу СиАрЭс Такс», ООО «Кроу СиАрЭс Право», ООО «Кроу СиАрЭс Консалтинг», ООО «Кроу СиАрЭс Аутсорсинг».

ООО «Кроу Русаудит» является членом Crowe Global, международного объединения, образованного в соответствии с законодательством Швейцарии (Crowe). Crowe Global — одна из ведущих международных сетей отдельных и независимых аудиторско-консалтинговых фирм, которые могут обладать лицензией на использование названия Crowe в связи с оказанием ими бухгалтерских, аудиторских, налоговых, консультационных и иных профессиональных услуг клиентам. Crowe Global не является практикующим лицом и не оказывает профессиональных услуг от своего имени. ООО «Кроу Русаудит» и его аффилированные лица не несут ответственности и не принимают на себя обязательств, связанных с любыми действиями или бездействием Crowe или любого другого члена Crowe, а также отказываются от любой ответственности и обязательств, связанных с действиями или бездействием Crowe или любого другого члена Crowe.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург».

Основной государственный регистрационный номер: 1057812480131.

Место нахождения: 191025, город Санкт-Петербург, проспект Невский, 114-116, литера А.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Кроу Русаудит».

Основной государственный регистрационный номер: 1037700117949.

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5а, строение 8, помещение VIII.

Телефон: (495) 783-88-00.

Факс: (495) 783-88-94.

Место нахождения Филиала ООО «Кроу Русаудит» в г. Санкт-Петербурге:

196084, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 266, литера «О», офис 302.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 11606048583.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург» (далее – «Общество»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и совета директоров за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора



В.Г. Ильин

Доверенность №15-22/21-8
от «11» января 2021 года

«31» марта 2021 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

| | | | |
|--|--------------------------|------------|----|
| на <u>31 декабря</u> <u>2020</u> | Дата (число, месяц, год) | К О Д Ы | |
| Организация <u>ООО "Бонава Санкт-Петербург"</u> | Форма по ОКУД | 0710001 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика _____ | по ОКПО | 77729846 | |
| Вид экономической деятельности <u>Подготовка строительной площадки</u> | ИНН | 7841322136 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>Общество с ограниченной ответственностью собственность иностранного юр.лица</u> | по ОКВЭД | 43.12 | |
| Единица измерения: <u>тыс. руб.</u> | по ОКФС / ОКФС | 12300 | 23 |
| | по ОКЕИ | 384 | |

Местонахождение (адрес): 191025, город Санкт-Петербург, проспект Невский, 114-116, литера А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО "Кроу Русаудит"

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 7716044594

Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1037700117949

| Пояснения | Наименование показателя | Код показателя | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-------------------------------|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| АКТИВ | | | | | |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| 1 | Нематериальные активы | 1110 | 37 | 527 | 2 466 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | ----- | ----- | ----- |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | ----- | ----- | ----- |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | ----- | ----- | ----- |
| 4, 2.1 | Основные средства | 1150 | 93 513 | 12 249 | 20 981 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 131 201 | 234 030 | 210 708 |
| 5, 3.1 | Финансовые вложения | 1170 | 15 090 | 6 793 | 6 793 |
| 17 | Отложенные налоговые активы | 1180 | 85 912 | 96 035 | 91 941 |
| 9 | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 147 169 | 11 584 | 21 402 |
| | <i>в т.ч. беспроцентные займы выданные долгосрочные</i> | 1191 | 144 330 | ----- | ----- |
| | ИТОГО по разделу I | 1100 | 472 922 | 361 218 | 354 291 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| 6, 4.1 | Запасы | 1210 | 5 532 136 | 9 400 803 | 9 245 781 |
| | <i>в том числе затраты в незавершенном производстве</i> | 1211 | 2 426 543 | 6 939 524 | 5 032 298 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | ----- | ----- | ----- |
| 7, 5.1 | Дебиторская задолженность | 1230 | 277 555 | 510 371 | 533 724 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | ----- | 99 718 | 28 822 |
| 8 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 3 033 729 | 1 479 593 | 694 885 |
| 9 | Прочие оборотные активы | 1260 | 8 431 | 1 481 | 30 794 |
| | ИТОГО по разделу II | 1200 | 8 851 851 | 11 491 966 | 10 534 006 |
| | БАЛАНС | 1600 | 9 324 773 | 11 853 184 | 10 888 297 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код показателя | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|---------------------------------------|--|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ПАССИВ | | | | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | |
| 10 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | ----- | ----- | ----- |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | ----- | ----- | ----- |
| 10 | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | ----- | 1 508 026 | 1 508 026 |
| | Резервный капитал | 1360 | 1 | 1 | 1 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 1 817 836 | 2 234 628 | 1 455 420 |
| | ИТОГО по разделу III | 1300 | 2 217 837 | 4 142 655 | 3 363 447 |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | ----- | ----- | ----- |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | ----- | ----- | ----- |
| 13, 7 | Оценочные обязательства | 1430 | 132 305 | 244 000 | 251 688 |
| | Кредиторская задолженность | 1440 | ----- | ----- | ----- |
| | Прочие обязательства | 1450 | ----- | ----- | ----- |
| | ИТОГО по разделу IV | 1400 | 132 305 | 244 000 | 251 688 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | ----- | ----- | 1 153 606 |
| 14, 5.3 | Кредиторская задолженность | 1520 | 6 549 035 | 7 373 424 | 6 039 190 |
| | <i>в т.ч. средства, полученные по ДДУ</i> | 1521 | 5 705 706 | 6 542 718 | 5 347 815 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 41 280 | 7 682 | ----- |
| 13, 7 | Оценочные обязательства | 1540 | 384 316 | 85 423 | 80 366 |
| | Прочие обязательства | 1550 | ----- | ----- | ----- |
| | ИТОГО по разделу V | 1500 | 6 974 631 | 7 466 529 | 7 273 162 |
| | БАЛАНС | 1700 | 9 324 773 | 11 853 184 | 10 888 297 |

Главный бухгалтер Малиновская Е.В. по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.
(расшифровка подписи)



ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

За _____ год _____ 2020
 Организация: ООО "Бонава Санкт-Петербург"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности: Подготовка строительных площадок
 Организационно-правовая форма/ Общество с ограниченной ответственностью
 форма собственности: собственность иностранного юр.лица
 Единица измерения: тыс руб

| | |
|--------------------------|------------|
| К О Д Ы | |
| Форма по ОКУД | 0710003 |
| Дата (число, месяц, год) | 31.12.2020 |
| по ОКПО | 77729846 |
| ИНН | 784322136 |
| по ОКВЭД | 43.12 |
| по ОКОПФ / ОКФС | 12300 \| 23 |
| по ОКЕИ | 384 |

I. ДВИЖЕНИЕ КАПИТАЛА


| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------------|
| Величина капитала на 31 декабря 20 18 г. | 3100 | 400 000 | ----- | 1 508 026 | 1 | 1 455 420 | 3 363 447 |
| За 2019 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | ----- | ----- | ----- | ----- | 779 208 | 779 208 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 779 208 | 779 208 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | ----- | ----- | ----- | X | X | ----- |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | ----- | ----- |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | ----- |
| уменьшение количества акций | 3225 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | ----- |
| реорганизация юридического лица | 3226 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | ----- | ----- |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | ----- | ----- | X |
| Величина капитала на 31 декабря 20 19 г. | 3200 | 400 000 | ----- | 1 508 026 | 1 | 2 234 628 | 4 142 655 |
| За 2020 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | ----- | ----- | (1 508 026) | ----- | 1 172 743 | (5 022 379) |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 1 172 743 | 1 172 743 |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | ----- | ----- | ----- | X | X | ----- |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | ----- | ----- | (1 508 026) | ----- | (1 589 535) | (3 097 561) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | ----- | ----- |
| переоценка имущества | 3322 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X | X | ----- | X | ----- | ----- |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | ----- |
| уменьшение количества акций | 3325 | ----- | ----- | ----- | X | ----- | ----- |
| реорганизации юридического лица | 3326 | ----- | ----- | (1 508 026) | ----- | (919 535) | (2 427 561) |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | (670 000) | (670 000) |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | ----- | ----- | X |
| Величина капитала на 31 декабря 20 20 г. | 3300 | 400 000 | ----- | ----- | 1 | 1 817 836 | 2 217 837 |

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2020 г. | Изменения капитала за 2020 г. | | На 31 декабря 2019 г. |
|---|------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | | | за счет чистой прибыли/ (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| до корректировок | 3400 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| исправлением ошибок | 3420 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| после корректировок | 3500 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| исправлением ошибок | 3421 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| после корректировок | 3501 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: | | | | | |
| до корректировок | 3402 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| исправлением ошибок | 3422 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| после корректировок | 3502 | ----- | ----- | ----- | ----- |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря | На 31 декабря | На 31 декабря |
|-------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2020 г. | 2019 г. | 2018 г. |
| Чистые активы | 3600 | 2 217 837 | 4 142 655 | 3 363 447 |

Главный бухгалтер  **Малиновская Е.В.** по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2021 г.



ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

| | | | | | |
|--|--------------------------|---------------|------------|--|--|
| | | | | | |
| За _____ год _____ 2020 | Дата (число, месяц, год) | Форма по ОКУД | К О Д Ы | | |
| Организация <u>ООО "Бонава Санкт-Петербург"</u> | по ОКПО | 0710004 | 31.12.2020 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 77729846 | 7841322136 | | |
| Вид экономической деятельности <u>Подготовка строительной площадки</u> | по ОКВЭД | 43.12 | | | |
| Организационно-правовая форма/ форма собственности: <u>Общество с ограниченной ответственностью собственностью иностранного юр.лица</u> | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 23 | | |
| Единица измерения: <u>тыс. руб.</u> | по ОКЕН | 384 | | | |

| Наименование показателя | Код | За 2020 г. | За 2019 г. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 6 605 270 | 6 751 434 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 1 530 481 | 1 211 820 |
| <i>в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями</i> | 4111.1 | 216 417 | 29 976 |
| поступления от дольщиков | | | |
| | 4112 | 5 011 624 | 5 518 739 |
| прочие поступления | 4119 | 63 165 | 20 875 |
| Платежи - всего | 4120 | (3 797 506) | (4 747 897) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (2 700 869) | (3 410 088) |
| <i>в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями</i> | 4121.1 | (138 833) | (102 818) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (591 732) | (549 800) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (9 381) | (37 615) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (102 378) | (302 016) |
| расчеты по налогам и сборам | 4125 | (20 910) | (11 884) |
| прочие платежи | 4129 | (372 236) | (436 494) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | 2 807 764 | 2 003 537 |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 770 804 | 1 533 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | 2 087 | 1 533 |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | 729 999 | ----- |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | 36 793 | ----- |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | 1 925 | ----- |
| прочие поступления | 4219 | ----- | ----- |
| Платежи - всего | 4220 | (519 571) | (70 054) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (6 940) | (2 554) |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | (1) | ----- |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (202 830) | (67 500) |
| передача денежных средств при реорганизации в форме выделения дочернему обществу | 4224 | (309 800) | ----- |
| прочие платежи | 4229 | ----- | ----- |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 251 233 | (68 521) |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 80 000 | 250 000 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 80 000 | 250 000 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | ----- | ----- |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | ----- | ----- |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | ----- | ----- |
| прочие поступления | 4319 | ----- | ----- |
| Платежи - всего | 4320 | (1 583 126) | (1 400 000) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | ----- | ----- |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | (670 000) | ----- |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (913 126) | (1 400 000) |
| прочие платежи | 4329 | ----- | ----- |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (1 503 126) | (1 150 000) |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 1 555 871 | 785 016 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 479 593 | 694 885 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 3 033 729 | 1 479 593 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | (1 735) | (308) |


 Главный бухгалтер
 (подпись)

 _____ марта _____ 2021 г.

Машинская Е.В. по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ТАБЛИЧНОЙ ФОРМЕ**

За _____ год _____ 2020

Организация _____
Единица измерения: _____ руб.

1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РАСХОДЫ НА НИОКР

1.1 Наличие и движение нематериальных активов

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | На конец периода | | |
|--|------|--------------------------|--------------------------|---|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---|--------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | выбыло | накопленная амортизация и убытки от обесценения | начислено амортизации | убыток от обесценения | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 | за 2020 г. за 2019 г. | 3 928 3 928 | (3 401) (1 462) | | | (490) (1 939) | | | 3 928 3 928 | (3 401) (3 401) |
| в том числе (вид нематериальных активов) | | | | | | | | | | | |
| Прочие нематериальные активы | 5111 | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |
| Прочие нематериальные активы | 5112 | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |
| ..... | 5122 | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |
| ..... |  | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |
| ..... |  | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |
| ..... |  | за 2020 г. за 2019 г. | | | | | | | | | |

1.2 Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

| Наименование показателя | На 31 декабря 2020 г. | | На 31 декабря 2019 г. | | На 31 декабря 2018 г. | |
|--|-----------------------|-------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Всего | | 3 860 | | 3 860 | | 3 860 |
| в том числе (вид нематериальных активов) | | | | | | |
| Мобильное приложение для клиентов | | 3 860 | | 3 860 | | 3 860 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

1.3 Нематериальные активы с полной погашенной стоимостью

| Наименование показателя | На 31 декабря 2020 г. | | На 31 декабря 2019 г. | | На 31 декабря 2018 г. | |
|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Всего | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

2.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя | Период | Код | На начало года | | поступило | Изменения за период | | | пероценка | | На конец периода | |
|---|---------------|-------------|--------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | выбыло объектов | | начислено амортизации | пероценка | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | за 20 20 г. | 5200 | 91 794 | (79 521) | 141 110 | (60 685) | 7 509 | (6 694) | ----- | ----- | 172 219 | (78 706) |
| | за 20 19 г. | 5210 | 95 885 | (74 904) | 5 116 | (9 207) | 6 352 | (10 969) | ----- | ----- | 91 794 | (79 521) |
| в том числе: (группа основных средств) | за 20 20 г. | 5201 | 43 332 | (37 279) | 130 565 | (47 900) | 2 660 | (2 779) | ----- | ----- | 125 997 | (37 398) |
| | Идентификация | за 20 19 г. | 5211 | 43 332 | (35 111) | ----- | ----- | ----- | (2 168) | ----- | ----- | 43 332 | (37 279) |
| Машины и оборудование | за 20 20 г. | 5202 | 21 928 | (18 291) | 6 802 | (4 390) | 15 | (1 549) | ----- | ----- | 24 340 | (19 825) |
| | за 20 19 г. | 5212 | 21 118 | (16 230) | 2 599 | (1 789) | 321 | (2 382) | ----- | ----- | 21 928 | (18 291) |
| Транспортные средства | за 20 20 г. | 5203 | 6 455 | (6 455) | 1 086 | (4 505) | 3 883 | (464) | ----- | ----- | 3 036 | (3 036) |
| | за 20 19 г. | 5213 | 7 323 | (7 323) | ----- | (868) | 868 | ----- | ----- | ----- | 6 455 | (6 455) |
| Другие виды основных средств | за 20 20 г. | 5204 | 20 079 | (17 496) | 2 657 | (3 890) | 951 | (1 902) | ----- | ----- | 18 846 | (18 447) |
| | за 20 19 г. | 5214 | 24 112 | (16 240) | 2 517 | (6 550) | 5 163 | (6 419) | ----- | ----- | 20 079 | (17 496) |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | за 20 20 г. | 5220 | 526 407 | (292 377) | 248 750 | (327 750) | 17 729 | (41 559) | ----- | ----- | 447 408 | (316 208) |
| | за 20 19 г. | 5230 | 479 606 | (268 898) | 50 050 | (3 249) | 27 | (23 506) | ----- | ----- | 526 407 | (292 377) |
| в том числе: помещения | за 20 20 г. | 5221 | 526 407 | (292 377) | 248 750 | (327 750) | 17 729 | (41 559) | ----- | ----- | 447 408 | (316 208) |
| | за 20 19 г. | 5231 | 479 606 | (268 898) | 50 050 | (3 249) | 27 | (23 506) | ----- | ----- | 526 407 | (292 377) |
| | за 20 20 г. | 5222 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | за 20 19 г. | 5232 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | за 20 20 г. | 5223 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | за 20 19 г. | 5233 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | за 20 20 г. | 5224 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | за 20 19 г. | 5234 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Период | Код | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------------|------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | спилено | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | за 2020 г. | 5240 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2019 г. | 5250 | ----- | 102 | ----- | 102 | |
| в том числе: оборудование | за 2020 г. | 5251 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2019 г. | 5252 | ----- | 102 | ----- | 102 | |
| | за 2020 г. | 5253 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2019 г. | 5254 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2020 г. | 5255 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2019 г. | 5256 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2020 г. | 5257 | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | за 2019 г. | 5258 | ----- | ----- | ----- | ----- | |

3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя | Период | Код | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | |
|---|----------------|-------|--------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|
| | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | получено | выбыло (погашено) | | начисление процентов (включая движение первоначальной стоимости, по плану выкуп) | судебной рыночной стоимости (убыток от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректировка | | | | |
| До и по срокам - всего | на 30.12.19 г. | 5301 | 6 793 | ..... | 983 889 | (975 592) | ..... | ..... | ..... | 15 090 | ..... |
| | на 30.12.18 г. | 5311 | 6 793 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | 6 793 | ..... |
| в том числе: (группы, виды) финансовые вложения в уставный капитал структурных подразделений финансовые вложения в уставный капитал структурных подразделений | на 30.12.19 г. | 5302 | 6 793 | ..... | 983 889 | (975 592) | ..... | ..... | ..... | 15 090 | ..... |
| | на 30.12.18 г. | 5312 | 6 793 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | 6 793 | ..... |
| | на 30.12.19 г. | 5303 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | 5313 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Краткосрочные - всего | на 30.12.19 г. | 5305 | 99 718 | ..... | ..... | (99 718) | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.18 г. | 5315 | 28 822 | ..... | 253 662 | (182 766) | ..... | ..... | ..... | 99 718 | ..... |
| в том числе: (группы, виды) Имущество в залоге Имущество в залоге Права требования дебиторской задолженности Права требования дебиторской задолженности | на 30.12.19 г. | 5306 | 99 718 | ..... | ..... | (99 718) | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | 5316 | 28 822 | ..... | 253 662 | (182 766) | ..... | ..... | ..... | 99 718 | ..... |
| | на 30.12.19 г. | 5307 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | 5317 | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | на 30.12.19 г. | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Финансовых вложений - всего | на 30.12.19 г. | 5300 | 106 511 | ..... | 983 889 | (1 075 310) | ..... | ..... | ..... | 15 090 | ..... |
| | на 30.12.18 г. | 5310 | 35 615 | ..... | 253 662 | (182 766) | ..... | ..... | ..... | 106 511 | ..... |

3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя | Код | На | На | На |
|---|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 31 декабря 20 20 г. | 31 декабря 20 19 г. | 31 декабря 20 18 г. |
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего | 5320 | ..... | ..... | ..... |
| в том числе: (группы, виды) | 5321 | ..... | ..... | ..... |
| ..... | 5322 | ..... | ..... | ..... |
| ..... | 5323 | ..... | ..... | ..... |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж), - всего | 5325 | ..... | ..... | ..... |
| в том числе: (группы, виды) | 5326 | ..... | ..... | ..... |
| ..... | 5327 | ..... | ..... | ..... |
| ..... | 5328 | ..... | ..... | ..... |
| Иное использование финансовых вложений | 5329 | ..... | ..... | ..... |

4. ЗАПАСЫ

4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | Код | На начало года | | поступления и затраты | Изменения за период | | убыток от списания стоимости | оборот запасов между группами (видами) | На конец периода | | | |
|---------------------------------------|----------------|------|----------------|---|-----------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|--|------------------|-------------------------------|---------------|---|
| | | | собственность | всепричита резерва под списание стоимости | | выбыло | | | | собственность | резерв под списание стоимости | собственность | всепричита резерва под списание стоимости |
| | | | | | | обесценение | резерв под списание стоимости | | | | | | |
| Запасы - всего | на 31.12.20 г. | 5400 | 9 538 373 | (137 570) | 15 012 389 | (11 674 508) | 65 070 | ----- | x | 5 604 636 | (72 500) | | |
| | на 31.12.19 г. | 5420 | 9 383 351 | (137 570) | 6 608 954 | (4 359 065) | ----- | ----- | x | 9 538 373 | (137 570) | | |
| в том числе: (группа, вид) | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные | на 31.12.20 г. | 5401 | 62 782 | ----- | 2 244 345 | (493 922) | ----- | ----- | (1 778 288) | 34 917 | ----- | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные | на 31.12.19 г. | 5421 | 44 279 | ----- | 679 191 | (196 801) | ----- | ----- | (463 887) | 62 782 | ----- | | |
| Готовая продукция | на 31.12.20 г. | 5402 | 2 427 326 | (72 500) | 5 344 129 | (4 590 955) | ----- | ----- | (43 187) | 3 137 313 | (72 500) | | |
| Готовая продукция | на 31.12.19 г. | 5422 | 4 197 132 | (72 500) | 1 933 193 | (3 710 855) | ----- | ----- | 7 856 | 2 427 326 | (72 500) | | |
| Расходы будущих периодов | на 31.12.20 г. | 5403 | 2 873 | ----- | 11 287 | (11 031) | ----- | ----- | ----- | 3 129 | ----- | | |
| Расходы будущих периодов | на 31.12.19 г. | 5423 | 4 253 | ----- | 9 097 | (10 477) | ----- | ----- | ----- | 2 873 | ----- | | |
| Затраты в незавершенном | на 31.12.20 г. | | 7 004 594 | (65 070) | 7 241 995 | (6 372 217) | 65 070 | ----- | (5 448 339) | 2 426 033 | ----- | | |
| Затраты в незавершенном | на 31.12.19 г. | | 5 097 368 | (65 070) | 3 986 258 | (440 196) | ----- | ----- | (1 638 836) | 7 004 594 | (65 070) | | |
| Товары | на 31.12.20 г. | | 40 798 | ----- | 170 633 | (206 383) | ----- | ----- | (1 804) | 3 244 | ----- | | |
| Товары | на 31.12.19 г. | | 40 319 | ----- | 1 215 | (736) | ----- | ----- | ----- | 40 798 | ----- | | |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря | | |
|---|------|---------------|----------|----------|
| | | 20 20 г. | 20 19 г. | 20 18 г. |
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего | 5440 | ----- | ----- | ----- |
| в том числе: (группа, вид) | | | | |
| | 5441 | ----- | ----- | ----- |
| | 5442 | ----- | ----- | ----- |
| | 5443 | ----- | ----- | ----- |
| | 5444 | ----- | ----- | ----- |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего | 5445 | ----- | ----- | ----- |
| в том числе: (группа, вид) | | | | |
| | 5446 | ----- | ----- | ----- |
| | 5447 | ----- | ----- | ----- |
| | 5448 | ----- | ----- | ----- |
| | 5449 | ----- | ----- | ----- |

5. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | Код | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | На конец периода | |
|---|--------------------|------|-------------------------------|---|--|--|-------------|----------------------------------|------------------------|---|---|-------------------------------|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | поступление | | выбыло | | | увеличение резерва по сомнительным долгам | перевод из долгов в краткосрочную задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| | | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) | применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | за 20 <u>20</u> г. | 5501 | ----- | ----- | 144 330 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 144 330 | ----- |
| | за 20 <u>19</u> г. | 5521 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| в том числе: (вид) <i>беспроцентные займы выданные</i> | за 20 <u>20</u> г. | 5502 | ----- | ----- | 144 330 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 144 330 | ----- |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | за 20 <u>20</u> г. | 5510 | 542 290 | (31 919) | 3 754 988 | ----- | (3 998 641) | ----- | 59 216 | (48 379) | ----- | 298 637 | (21 082) |
| | за 20 <u>19</u> г. | 5530 | 549 152 | (15 428) | 2 947 655 | ----- | (2 952 871) | (1 646) | ----- | (16 491) | ----- | 542 290 | (31 919) |
| в том числе: (вид) <i>покупатели и заказчики</i> | за 20 <u>20</u> г. | 5511 | 37 812 | (11 414) | 1 576 132 | ----- | (1 551 813) | ----- | 48 027 | (45 152) | ----- | 62 131 | (8 539) |
| <i>покупатели и заказчики</i> | за 20 <u>19</u> г. | 5531 | 35 383 | (4 265) | 1 215 895 | ----- | (1 211 820) | (1 646) | ----- | (7 149) | ----- | 37 812 | (11 414) |
| <i>авансы выданные</i> | за 20 <u>20</u> г. | 5512 | 390 328 | (20 365) | 718 933 | ----- | (951 367) | ----- | 11 049 | (3 227) | ----- | 157 894 | (12 543) |
| <i>авансы выданные</i> | за 20 <u>19</u> г. | 5532 | 435 190 | (11 023) | 522 811 | ----- | (567 673) | ----- | ----- | (9 342) | ----- | 390 328 | (20 365) |
| <i>прочие дебиторы</i> | за 20 <u>20</u> г. | 5513 | 105 475 | (140) | 1 414 923 | ----- | (1 463 786) | ----- | 140 | ----- | ----- | 56 612 | ----- |
| <i>прочие дебиторы</i> | за 20 <u>19</u> г. | 5533 | 69 904 | (140) | 1 200 774 | ----- | (1 165 203) | ----- | ----- | ----- | ----- | 105 475 | (140) |
| <i>беспроцентные займы выданные</i> | за 20 <u>20</u> г. | 5514 | 8 675 | ----- | 45 000 | ----- | (31 675) | ----- | ----- | ----- | ----- | 22 000 | ----- |
| | за 20 <u>19</u> г. | 5534 | 8 675 | ----- | 8 175 | ----- | (8 175) | ----- | ----- | ----- | ----- | 8 675 | ----- |
| Итого | за 20 <u>20</u> г. | 5500 | 542 290 | (31 919) | 3 899 318 | ----- | (3 998 641) | ----- | 59 216 | (48 379) | x | 442 967 | (21 082) |
| | за 20 <u>19</u> г. | 5520 | 549 152 | (15 428) | 2 947 655 | ----- | (2 952 871) | (1 646) | ----- | (16 491) | x | 542 290 | (31 919) |

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На <u>31 декабря 20 <u>20</u> г.</u> | | На 31 декабря <u>20 <u>19</u> г.</u> | | На 31 декабря <u>20 <u>18</u> г.</u> | |
|--|------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|
| | | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость | учтенная по условиям договора | балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | 21 082 | ----- | 31 919 | ----- | 15 428 | ----- |
| в том числе: (вид) <i>Резерв по сомнительным долгам</i> | 5541 | 21 082 | ----- | 31 919 | ----- | 15 428 | ----- |

6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО

| Наименование показателя | Код | За 20 20__ г. | За 20 19__ г. |
|--|------|---------------|---------------|
| Материальные затраты | 5610 | 390 047 | 3 692 589 |
| Расходы на оплату труда | 5620 | 431 799 | 469 129 |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | 109 767 | 117 819 |
| Амортизация | 5640 | 8 162 | 34 999 |
| Прочие затраты | 5650 | 721 085 | 528 552 |
| Итого по элементам | 5660 | 1 660 860 | 4 843 088 |
| Изменение остатков (прирост [-]) незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | | (137 420) |
| Изменение остатков (уменьшение [+]) незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | 3 803 504 | ----- |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 5 464 364 | 4 705 668 |

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---|------|------------------------|----------|-----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 329 423 | 572 244 | (385 046) | ----- | 516 621 |
| <i>в том числе:</i> | | | | | | |
| <i>Обязательство по оплате отпусков</i> | 5701 | 32 314 | 39 187 | (32 314) | ----- | 39 187 |
| <i>Резерв на годовой бонус</i> | 5702 | 66 899 | 55 470 | (66 899) | ----- | 55 470 |
| <i>Резерв на годовой аудит</i> | 5703 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| <i>Гарантийные резервы по введенным в эксплуатацию объектам</i> | 5704 | 169 663 | 87 170 | (38 334) | ----- | 218 499 |
| <i>Резервы на социальную инфраструктуру</i> | 5705 | 59 612 | ----- | (19 269) | ----- | 40 343 |
| <i>Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очередей строительства</i> | | ----- | 385 417 | (227 295) | ----- | 158 122 |
| <i>Прочие</i> | | 935 | 5 000 | (935) | ----- | 5 000 |
| <i>(вид оценочного обязательства)</i> | | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| <i>(вид оценочного обязательства)</i> | | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах
ООО «Бонава Санкт-Петербург»**

за 2020 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Общая информация..... | 4 |
| 2. | Основные положения учетной политики | 6 |
| 3. | Изменения в учетной политике | 17 |
| 4. | Основные средства и доходные вложения в материальные ценности | 17 |
| 5. | Финансовые вложения | 18 |
| 6. | Запасы | 18 |
| 7. | Дебиторская задолженность | 19 |
| 8. | Денежные средства и их эквиваленты | 19 |
| 9. | Прочие активы..... | 21 |
| 10. | Уставный капитал | 22 |
| 11. | Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах | 22 |
| 12. | Заемные средства | 23 |
| 13. | Оценочные обязательства..... | 23 |
| 14. | Кредиторская задолженность | 26 |
| 15. | Раскрытие информации по доходам и расходам общества | 26 |
| 16. | Прочие доходы и расходы..... | 29 |
| 17. | Расчеты по налогу на прибыль | 30 |
| 18. | Связанные стороны | 31 |
| 19. | Реорганизация..... | 34 |
| 20. | Условные обязательства и условные активы | 35 |
| 21. | Информация о рисках хозяйственной деятельности | 36 |
| 22. | События, произошедшие после 31 декабря 2020 г..... | 40 |



Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Бонава Санкт-Петербург» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.



1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Бонава Санкт-Петербург» (ранее «ЭнСиСи Недвижимость») (далее – Общество). На основании решения единственного участника № 3/2016 от 6 мая 2016 г. ООО «ЭнСиСи Недвижимость» было переименовано в ООО «Бонава Санкт-Петербург».

ИНН: 7841322136, КПП 784101001 (по месту нахождения головного офиса).

Юридический адрес организации: 191015, Санкт-Петербург, проспект Невский, дом 114-116, литера А.

Фактическое местонахождение организации: 191015, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 114-116, лит. А.

ООО «Бонава Санкт-Петербург» является предприятием со 100% иностранным участием. Единственным учредителем до 25 ноября 2015 г. являлось общество ЭнСиСи Актиебулаг (Королевство Швеция). С 25 ноября 2015 г. учредителем с долей участия 100% является ХолдКо Резиденшиал 1 АБ (Королевство Швеция, дата регистрации). Решением от 22.04.2016 г. наименование единственного участника ХолдКо Резиденшиал 1 АБ было изменено на Бонава АБ (публ).

Общество имеет обособленные подразделения по следующим адресам:

1. 197341, г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 22, литер Б.
2. 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, Земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер № 47:07:0722001:319.
3. 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А, пом. 1-Н.
4. 188676, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Щеглово, участок 12.
5. 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарский пр-т, 16, лит. Б.

Конечным бенефициаром является учредитель, Бонава АБ (публ), компания, зарегистрированная 8 апреля 2013 г. в соответствии с законодательством Швеции Патентно-регистрационным управлением Швеции за регистрационным номером 556928-0380 место нахождения: Валлгатан 3, 17080 Сольна, Швеция. Конечные бенефициары-физические лица с долей владения более 20% отсутствуют.

Единоличным исполнительным органом ООО «Бонава Санкт-Петербург» является Генеральный директор Черная Мария Владимировна, назначенная Решением Совета директоров №01/2016 от 4 октября 2016 г. сроком на четыре года. Полномочия действуют до 29 декабря 2020 года.



Состав совета директоров и исполнительного органа Общества был изменен решением №05/2016 от 06.10.2016 г. и представлен следующим образом:

| Ф.И.О. | Должность | Общая сумма выплаченного вознаграждения (тыс. руб.) | Описание вида, выплаченного вознаграждения |
|---------------------------|---|---|--|
| Энн Софи Даниэльсон | Финансовый директор Бонава АБ (публ) | - | - |
| Нильс Иоаким Манссон | General Council / Главный юристконсульт Бонава АБ (публ) | - | - |
| Иоаким Халленгрен | СЕО / Исполнительный директор Бонава АБ (публ) | - | - |
| Майкл Бьёрклунд | Председатель Совета директоров/BU President | - | - |
| Черная Мария Владимировна | Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» с 30.12.2016 г. полномочия продлены по 29.12.2024 г. (Решение 01/2020 от 7 октября 2020 г.) | 18 291 | Оплата труда |

Основным видом деятельности ООО «Бонава Санкт-Петербург» (далее – Общество) в 2020 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилого комплекса «Грена Лунд», жилого комплекса «Сканди Клубб» и жилого комплекса «Магнифика» с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

В 2020 году были введены в эксплуатацию следующие очереди строительства:

- 27.02.2020 - очередь 6.2 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 10.04.2020 – очередь 4 жилого комплекса «Магнифика»;
- 21.08.2020 – очередь 4 жилого комплекса «Сканди Клубб»
- 16.10.2020 - очередь 7.1 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 02.12.2020 - очередь 7.2 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 23.12.2020 - очередь 3 жилого комплекса «Магнифика»;

Среднегодовая численность работников за 2020 год составляет 293 человека, за 2019 год 292 человека.

2. Основные положения учетной политики

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (в ред. Федеральных законов от 28.06.2013 N 134-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 251-ФЗ, от 02.11.2013 N 292-ФЗ, от 21.12.2013 N 357-ФЗ, от 28.12.2013 N 425-ФЗ, от 04.11.2014 N 344-ФЗ, от 23.05.2016 N 149-ФЗ, от 18.07.2017 N 160-ФЗ, от 31.12.2017 N 481-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ, от 28.11.2018 N 444-ФЗ, от 26.07.2019 №247-ФЗ) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 24 марта 2000 г., 18 сентября 2006 г., 26 марта 2007 г., 25 октября 2010 г. и 24 декабря 2010 г., от 29.03.2017 N 47н, с изм., внесенными решениями Верховного Суда РФ от 23.08.2000 N ГКПИ 00-645, от 08.07.2016 N АКПИ16-443, от 29.01.2018 N АКПИ17-1010), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резервы ожидаемых затрат;
- резерв на проведение аварийно-восстановительных работ на опасном производственном объекте;
- гарантийные резервы.

Порядок проведения инвентаризации

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производится инвентаризация имущества (за исключением основных средств) и финансовых обязательств в следующие сроки: 1 раз в год в срок 1 октября – 31 декабря отчетного года. Инвентаризация основных средств производится 1 раз в три года в срок 1 октября – 31 декабря отчетного года.

Основные средства

- В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Амортизация объектов основных средств производится линейным способом. Переоценка основных средств не производится. Активы стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.



В соответствии с п. 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

| Группы основных средств | Сроки полезного использования |
|---|-------------------------------|
| Машины и оборудование (группа 2) | от 2 до 3 лет включительно |
| Транспортные средства (группа 3) | от 3 до 5 лет включительно |
| Другие виды основных средств (группа 9) | от 25 до 30 лет включительно |

Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации с учетом возможного срока полезного использования, установленный для соответствующей амортизационной группы.

При приобретении объектов основных средств, бывших в употреблении, организация определяет срок полезного использования этого имущества как минимально возможный срок полезного использования, установленный для соответствующей амортизационной группы, уменьшенный на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником, подтвержденное справкой предыдущего собственника или иным документом.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

В соответствии с п. 11 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом:

- Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.
- При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств сразу после начала фактической эксплуатации и подачи документов на государственную регистрацию с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства». При этом амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем введения объекта в эксплуатацию, с последующим уточнением начисленной суммы после государственной регистрации.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

Нематериальные активы

В соответствии с п. 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к

бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п. 23 ПБУ 14/2007).

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде (п. 33 ПБУ 14/2007).

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов (п. 16 ПБУ 14/2007).

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости полученных нематериальных активов устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Материально-производственные запасы

В соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Завершенные строительством объекты недвижимости учитываются в качестве готовой продукции, оцененной по фактической себестоимости.

В соответствии с п. 24 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В соответствии с п. 25 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Переоценка материально-производственных запасов на отчетную дату не производится.

Учет затрат в незавершенном производстве и учет готовой продукции

Затраты на строительство, а также готовые построенные объекты отражаются в составе оборотных активов по статье «Запасы».

Порядок учета НДС, оплачиваемого поставщикам, подрядчикам в ходе долевого строительства объектов

НДС, оплачиваемый поставщикам, подрядчикам, в ходе долевого строительства, собирается на субсчетах 19 счета «НДС по инвестиционной деятельности, невозмещаемый» и отражается в составе оборотных активов по статье «Запасы».

Порядок списания стоимости спецодежды

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно норм выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальную одежду учитываются в составе средств в обороте.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резерв создается в конце каждого отчетного периода по каждому сомнительному долгу на основании инвентаризации дебиторской задолженности.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Доходы

Виды доходов, относящиеся к основной деятельности

- реализация продаваемых помещений объектов строительства;
- оказание дополнительных (сопутствующих) услуг инвесторам/покупателям недвижимости;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от выполнения работ по договорам строительного подряда.

Выручка и прочие доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г., 25 октября 2010, 08 ноября 2010, 27 апреля 2012, 06 апреля 2015)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы отражаются по методу начисления.

Порядок учета средств, поступающих от участников долевого строительства

Учет средств, поступающих по договорам долевого участия отражается в составе кредиторской задолженности.

Прочие доходы, непосредственно не связанные с предметом деятельности организации, учитываются в составе прочих доходов на счете 91.

Расходы

Порядок признания управленческих расходов:

Общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены, и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе управленческих расходов.

Порядок признания коммерческих расходов:

Расходы на продажу и маркетинг признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены, и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе коммерческих расходов.

Списание в расходы вступительных, членских и целевых взносов, уплачиваемых в СРО

Вступительные, членские и целевые взносы, уплачиваемые в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», одновременно списываются в управленческие расходы.

Порядок списания курсовых разниц

Списание курсовых разниц по операциям с иностранной валютой производится непосредственно на финансовый результат деятельности предприятия / счет 91 «Прочие доходы и расходы»/ по мере совершения операций и на конец каждого месяца.

Порядок учета затрат по договорам долевого участия в строительстве

Затраты по договорам долевого участия в строительстве собираются в составе незавершенного производства на счете 20 с аналитикой по проекту.

Методика исчисления полной себестоимости продаваемых помещений объектов строительства

1. Определяется общая сумма девелоперских расходов по всему проекту жилого комплекса (далее – Проект) на дату ввода в эксплуатацию конкретной очереди строительства (далее Объект).
2. В себестоимость Объекта включается доля девелоперских расходов, определяемая как доля площади продаваемых помещений Объекта в общей площади продаваемых помещений Проекта.
3. В себестоимость Объекта включается балансовая стоимость земельного участка, относящегося к нему, определяемая как доля площади продаваемых помещений Объекта в общей площади продаваемых помещений Проекта за минусом самостоятельно продаваемых участков земли под местами автостоянки и социальными объектами (обязательствами).
4. Продаваемые помещения Объекта подразделяются на помещения, реализация которых облагается НДС и те, реализация которых не облагается НДС. НДС, относящийся к помещениям, реализация которых облагается НДС, подлежит вычету, по остальным помещениям НДС включается в себестоимость этих помещений.
5. Исчисление себестоимости квадратного метра продаваемых помещений:

- все расходы на создание Объекта подразделяются на прямые и косвенные;
 - процент распределения прямых расходов между видами помещений определяется на основании данных Сметных расчетов, являющихся приложением к договорам генерального подряда на выполнение строительно-монтажных работ на данном Объекте; исчисляется доля расходов на создание каждого вида помещений в общей сумме расходов;
 - процент распределения косвенных расходов между видами помещений определяется на основании данных о площади помещений Объекта по результатам обмеров ПИБ, исчисляется доля площади каждого вида помещений в общей площади Объекта;
 - по каждому виду помещений суммируется доля относящихся к нему прямых и косвенных расходов;
 - расходы по каждому виду помещений делятся на общую площадь соответствующего вида помещений по результатам обмеров ПИБ, в результате получается себестоимость квадратного метра по каждому виду помещений.
- б. Формирование себестоимости продаваемого помещения происходит путем умножения его площади по результатам обмеров ПИБ на себестоимость квадратного метра.

Отражение в бухгалтерской отчетности прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности и не являющиеся существенными, отражаются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Порядок учета процентов по займам и кредитам, привлекаемым для осуществления долевого строительства

Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов включаются в затраты того периода, в котором они произведены.

Способ определения стоимости финансового актива при его выбытии

По первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Создание оценочных обязательств

Порядок создания оценочного обязательства на оплату отпусков

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков. Оценочное обязательство начисляется исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, причитающихся сотруднику на конец отчетного периода, и величины среднедневного заработка сотрудника. В величину резерва на оплату отпусков включаются обязательные страховые взносы, начисляемые на отпускные.

Оценочное обязательство на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию

В отношении товаров (работ), по которым в соответствии с условиями заключенного договора с покупателем или требованиями законодательства предусмотрены обслуживание и ремонт в течение гарантийного срока, оценочные обязательства на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию создаются в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Величина оценочного обязательства определяется организацией на основе мнений экспертов и сложившейся рыночной практики.

Оценочное обязательство на предстоящие расходы по объектам (очередям строительства) после даты акта ввода в эксплуатацию

В отношении расходов, предстоящих в будущем после ввода в эксплуатацию очереди строительства организация создает оценочное обязательство в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов согласно финальной смете затрат по данному объекту.

Резервы по сомнительной дебиторской задолженности

В отношении дебиторской задолженности, при отсутствии возможности провести зачет встречных однородных требований, при наличии высокой степени вероятности неисполнения обязательства организация создает резерв в величине, отражающей сумму просроченной задолженности на основании инвентаризации, проводимой на отчетную дату.

Порядок включения в себестоимость продукции расходов будущих периодов

Расходы, произведенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов». Расходы будущих периодов включаются в себестоимость производимой продукции равномерно в течение этих периодов. В случае, когда невозможно достоверно и точно установить периоды, к которым относятся подобные расходы, решение об установлении периодов утверждается отдельным приказом Генерального Директора.

В состав расходов будущих периодов включать следующие расходы:

- расходы по оплате подписки на периодические издания;
- расходы на получение лицензий;
- расходы на право пользования правовыми информационными системами;
- расходы на страхование.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным



периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Социальные обязательства

В рамках исполнения социальных обязательств Общество несет расходы на создание объектов инфраструктуры.

Расходы на создание объектов, предназначенных для продажи, учитываются в составе незавершенного производства, затем, при полной готовности объекта, его себестоимость формируется в составе готовой продукции. При наличии достоверной информации о том, что цена реализации объекта будет ниже расходов на его создание, в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов признается обесценение объекта в размере ожидаемого убытка от продажи.

Расходы по безвозмездно передаваемым объектам признаются в составе расходов по мере ввода в эксплуатацию очередей строительства основного объекта пропорционально площади передаваемых помещений.

Порядок отражения сумм налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе

Суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе отражаются свернуто.

Затраты, результат которых не несет будущих выгод для реализации проекта

Общество ежегодно проводит инвентаризацию прямых затрат в незавершенном производстве. Затраты, результат которых не несет дальнейших выгод для реализации проекта, признаются в составе прочих расходов в отчете о финансовых результатах.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Способ отражения срочных депозитов

Суммы депозитов сроком менее 3-х месяцев отражаются в бухгалтерской отчетности в составе строки «Денежные средства и эквиваленты».

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет



возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена финансовая отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2020 г. составил:



Доллар США 73,8757 рублей;
Евро 90,6824 рублей.

Иное

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

3. Изменения в учетной политике

Общество внесло изменения в учетную политику на 2020 год по сравнению с 2019 годом в части критериев признания резервов безнадежных долгов. Изменения были внесены с целью сближения учета по стандартам ФСБУ с учетом по стандартам МСФО.

Резервы безнадежных долгов

Резервы безнадежных долгов создаются при просрочке покупателем оплаты за отгруженную продукцию, оказанные услуги, выполненные работы или на выплаченный аванс поставщику при отсутствии первичных документов, подтверждающих выполнение работы, оказание услуги, поставку ТМЦ более 60 календарных дней в размере 100% суммы дебиторской задолженности. Резервы начисляются на суммы задолженности, превышающие 50 000 руб. по одному договору. П. 5,15, 16 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», (утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н

4. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила 267 248 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 249 540 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 215 543 тыс. руб.).

Изменений стоимости основных средств (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) не проводилось.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Часть имущества по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11 в 2020 году сдавалась в аренду сторонним организациям. Здание бизнес-центра с остаточной стоимостью 12 109 тыс. руб. будет продолжать сдаваться в аренду до 31 декабря 2021 г. Часть земельного участка, кадастровый номер: 47:07:0957004:196, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ЗАО «Щеглово», участок 4,



Арендваемая площадь земельного участка – 100 кв.м.; Коммерческое помещение по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, проезд Скандинавский, д. 2, помеще-е 1-Н, корпус 6 (5 очередь) площадь 85,9 м2.; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, проезд Скандинавский, д. 8, корп. 1, помещение 54-Н (1 этаж) корпус 10 площадь 80,5 м2; Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, проезд Скандинавский, д. 8, корп. 1, помещение 60-Н (1 этаж) корпус 10 площадью 38,5 м2- в 2020 году сдавалась в аренду сторонним организациям.

5. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Долговые финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 гг. долговые финансовые вложения отсутствуют.

За период 2020-2018 гг Общество не выдавало займы в иностранной валюте.

28 февраля 2020 г. произошла реализация всех долей в Уставном капитале ООО «Петроцентр» принадлежащих Бонава АБ в пользу ООО «Бонава Санкт-Петербург» и ООО «Бонава Магазин квартир». В результате сделки доля ООО «Бонава Санкт-Петербург» в УК ООО «Петроцентр» составила 99,9%. Сделка продажи долей была осуществлена для реализации планов по продаже ООО «Петроцентр».

06 марта 2020 г. Общество приобрело право требования долга в размере 826 330 885 рублей 58 копеек в результате заключения соглашения об уступке права требования долга в отношении задолженности по договору займа между ООО «ПетроЦентр» и Бонава АБ. ООО «Бонава Санкт-Петербург» принято решение сделать дополнительный взнос в уставный капитал ООО «ПетроЦентр» на полную сумму задолженности по займам перед ООО «Бонава Санкт-Петербург» (ранее существующим и вновь приобретенным). 19 марта 2020 г. подписано соглашение №98040-РС-31/2020 о зачете встречных обязательств по взносу в уставный капитал и задолженности по займам, и решение об увеличении Уставного капитала ООО «ПетроЦентр» подано на регистрацию в ИФНС. 25 мая 2020 года в результате продажи несвязанной стороне произошло выбытие 99,9% долей компании ООО «ПетроЦентр».

19 мая 2020 г. была осуществлена реорганизация Общества в форме выделения ООО «Специализированный Застройщик Бонава», в результате которого у Общества появилось финансовое вложение в 1% уставного капитала ООО «Специализированный Застройщик Бонава» в размере 15 080 тыс. руб.(см. Примечание 19). В 2019 году изменений в составе долгосрочных финансовых вложений не происходило. По состоянию на 31 декабря 2020 г. в составе долгосрочных финансовых вложений отражено вложение в компанию ООО «Специализированный Застройщик Бонава» и ООО «Бонава Магазин квартир» в общей сумме 15 090 тыс. руб.

6. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Материально-производственные запасы, переданные в залог, по состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря

2019 г. и 31 декабря 2018 г. отсутствуют.

В составе запасов отражены расходы, связанные с подготовкой к строительству и строительством жилых комплексов и квартир для продажи, а также готовые квартиры, паркинги, кладовые и коммерческие помещения для продажи.

7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Задолженность по расчетам с подрядчиками отражается в учете развернуто с учетом гарантийных удержаний и порядка зачета авансов согласно условиям договоров.

Основную долю дебиторской задолженности составляют авансы выданные (преимущественно задолженность подрядчиков по не выполненным этапам работ).

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями в иностранной валюте по состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г., 31 декабря 2018 г. отсутствует.

8. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

| Виды денежных средств | 2020 | 2019 г. | 2018 г. |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках | 2 298 | 46 908 | 11 313 |
| Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках | 1 804 | - | - |
| Денежные средства на корпоративных картах | 527 | 1 185 | 1 172 |
| Денежные эквиваленты (депозитные вклады) | 3 029 100 | 1 431 500 | 682 400 |
| Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств | 3 033 729 | 1 479 593 | 694 885 |

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Обществом были размещены следующие депозитные вклады:

| Депозиты в разрезе сроков погашения | Сумма, тыс.руб. | Срок погашения | Процентная ставка |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| СЭБ банк | 50 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 50 000,00 | 25.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 155 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 16.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 20 000,00 | 11.01.2021 | 3,15% |



| | | | |
|-----------------|------------|------------|-------|
| СЭБ банк | 50 000,00 | 25.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 15 200,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 13 000,00 | 15.01.2021 | 3,10% |
| СЭБ банк | 52 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 130 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 80 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 80 000,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 50 000,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 46 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 40 000,00 | 11.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 35 000,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 25.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 43 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 35 000,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 50 000,00 | 25.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 80 000,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 46 000,00 | 25.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 25 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 46 500,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 50 000,00 | 09.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 90 000,00 | 16.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 34 000,00 | 24.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 86 600,00 | 16.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 17 400,00 | 15.01.2021 | 3,10% |
| СЭБ банк | 60 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 39 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 120 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 60 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 50 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 35 000,00 | 19.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 22 900,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 55 000,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 35 000,00 | 26.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 33 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 30 000,00 | 12.01.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 9 200,00 | 02.02.2021 | 3,15% |
| СЭБ банк | 1 800,00 | 15.01.2021 | 3,10% |
| Райффайзен банк | 50 000,00 | 02.02.2021 | 3,63% |
| Райффайзен банк | 95 000,00 | 12.01.2021 | 3,80% |



| | | | |
|-----------------|--------------|------------|-------|
| Райффайзен банк | 50 000,00 | 09.02.2021 | 3,65% |
| Райффайзен банк | 15 000,00 | 11.01.2021 | 3,36% |
| Райффайзен банк | 30 000,00 | 02.02.2021 | 3,51% |
| Райффайзен банк | 106 000,00 | 16.02.2021 | 3,49% |
| Райффайзен банк | 40 000,00 | 25.01.2021 | 3,80% |
| Райффайзен банк | 40 000,00 | 02.02.2021 | 3,80% |
| Райффайзен банк | 40 000,00 | 09.02.2021 | 3,85% |
| Райффайзен банк | 122 500,00 | 24.02.2021 | 3,46% |
| Райффайзен банк | 90 000,00 | 19.01.2021 | 3,82% |
| Райффайзен банк | 90 000,00 | 26.01.2021 | 3,85% |
| Итого: | 3 029 100,00 | | |

Общество не размещало депозиты в иностранной валюте в течение 2018-2020 годов.

По состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 гг. у Общества отсутствуют денежные средства, недоступные для использования.

9. Прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

| Виды активов | 2020 г. | | 2019 г. | | 2018 г. | |
|--|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | Внеоборотные | Оборотные | Внеоборотные | Оборотные | Внеоборотные | Оборотные |
| Беспроцентные займы Выданные (долгосрочные) | 144 330 | - | - | - | - | - |
| Программные продукты (NAVISION) | 475 | 1 793 | 2 273 | 998 | 4 061 | 1 788 |
| Страхование | 2 364 | 6 637 | 9 209 | - | 14 929 | 27 893 |
| Разработка мобильного приложения для клиентов | - | - | - | 483 | 2 412 | - |
| Иное | - | 1 | 102 | - | - | 1 113 |
| Итого | 147 169 | 8 431 | 11 584 | 1 481 | 21 402 | 30 794 |

В составе прочих внеоборотных активов на конец периода отражена стоимость выданных долгосрочных беспроцентных займов, программного обеспечения с учетом расходов на его внедрение (Navision) и долгосрочное страхование.

10. Уставный капитал

| | Уставный капитал (тыс. руб.) |
|--|---------------------------------|
| На 31 декабря 2018 г. | 400 000 |
| Увеличение (уменьшение) уставного капитала | - |
| Изменение доли, принадлежащей Обществу | - |
| На 31 декабря 2019 г. | 400 000 |
| Увеличение (уменьшение) уставного капитала | - |
| Изменение доли, принадлежащей Обществу | - |
| На 31 декабря 2020 г. | 400 000 |

По состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2019 и 31 декабря 2020 гг. уставный капитал Общества оплачен на 100%.

Уставный капитал Общества сформирован в соответствии с уставом и по состоянию на 31 декабря 2014 составлял 223 010 тыс. руб. В 2015 году в результате присоединения ООО «ЭнСиСи Строительство» уставный капитал увеличился на величину уставного капитала присоединенного общества и составил 223 026 тыс. руб. В 2017 году уставный капитал Общества увеличился на 7 000 тыс. руб. в результате присоединения ООО «Бонава Девелопмент» и отражена реклассификация капитала из вклада в имущество (добавочный капитал) в уставный капитал в размере 169 974 тыс. руб.

В составе добавочного капитала Общества по состоянию на 31 декабря 2016г. отражен взнос единственного участника денежными средствами в размере 322 000 тыс. руб. В 2017 г. отражен взнос в имущество в результате присоединения ООО «Бонава Девелопмент» в размере 1 356 000 тыс. руб. и отражена реклассификация капитала из вклада в имущество (добавочный капитал) в уставный капитал в размере 169 974 тыс. руб. Размер добавочного капитала на 31.12.2017 г. составил 1 508 026 тыс. руб. В 2018 и 2019 годах изменений Добавочного капитала не происходило.

В 2020 году Решением единственного участника №01/2020 от 21.01.2020 г. добавочный капитал передан в ООО «Специализированный застройщик Бонава» в процессе реорганизации в форме выделения, согласно Уточнению к передаточному акту от 19.05.2020 г. Размер добавочного капитала Общества на 31.12.2020 г. составил 0 тыс. руб.

11. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах

Решением №03/2020 Единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» от 5 августа 2020 г. была распределена часть чистой прибыли Общества, полученной за 2015 год, в размере 320 000 000 (триста двадцать миллионов) рублей, единственному участнику Общества - Бонава АБ (публ). Выплата произведена 31 августа 2020 г. в размере 304 000 тыс. руб. (за минусом удержанного налога на доходы у источника выплаты в размере 16 000 тыс. руб.)

Решением № 05/2020 Единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» от 19 октября 2020 г. была распределена часть чистой прибыли Общества: полученной за 2015 год в размере 200 000 000 (двести миллионов) рублей, за 2018 год в размере 50 000 000 (пятьдесят миллионов), за 2019 год в размере 100 000 000 (сто миллионов) единственному участнику Общества - Бонава АБ (публ). Выплата произведена 12 ноября 2020 г. в размере 332 500 тыс. руб. (за минусом удержанного налога на доходы у источника выплаты в размере 17 500 тыс. руб.) Итого за 2020 год было объявлено и выплачено дивидендов на общую сумму 670 000 тыс. руб

12. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Общество не имеет задолженности по займам и кредитам:

| | 2020 г. | | 2019 г. | | 2018 г. | |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочные заемные средства | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочные заемные средства | Кратко-срочные заемные средства | Долго-срочные заемные средства |
| Займы | - | - | - | - | 1 153 606 | - |
| Итого заемные средства | - | - | - | - | 1 153 606 | - |

В 2020 году Общество привлекало заемные средства – 80 000 тыс. руб. по договору №1BSPb/2020 от 17.01.2020 г. выкупило право требования долга в размере 829 097 тыс. руб. по займу у Бонава АБ (публ) к ООО «Петроцентр» с целью подготовки общества «Петроцентр» к продаже и погасило его в течение 2020 г. Все привлеченные займы были погашены по состоянию на 31.12.2020 г.

Сумма расходов по займам и кредитам, включенным в прочие расходы, в 2020 году составила 16 176 тыс. руб., а в 2019 году – 34 009 тыс. руб., в 2018 году – 285 487 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства привлекались Обществом в течение 2020 года, но по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствовали. Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2019 г. также отсутствовали.

13. Оценочные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Обществом созданы следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату отпусков;
- на годовой бонус сотрудникам (долгосрочный и краткосрочный), по итогам работы в 2020 году, окончательное утверждение и выплата краткосрочной части которого произойдет в 1-м квартале 2021 года;
- гарантийные резервы по очередям строительства жилого комплекса «Эланд», «Шведская Крона», «Сканди Клабб», «Грёна Лунд», «Магнифика» рассчитанные на основании накопленной на дату завершения строительства величины строительных затрат, относящихся к соответствующим очередям строительства; В 2020 году по ЖК «Шведская Крона» (5я очередь) была дополнительно начислена сумма гарантийного резерва в размере 36 542 тыс. руб. в связи с предъявленной претензией по качеству переданных в 2015 году двух квартир в судебном порядке.
- резерв ожидаемых затрат по социальному обязательству проекта «Эланд» по созданию школы.
- Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очереди 6.2,7.1,7.2 ЖК «Грена Лунд», очереди 2,3,4 ЖК «Сканди Клабб», очереди 1,3,4 ЖК «Магнифика»

| | Обязательство по оплате отпусков | Обязательство на годовой бонус | Гарантийный резерв | Резерв на социал. инфраструктуру | Обязательство для ликвидации в последствии возможной аварии | Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очередей стр-ва | Прочие | Итого |
|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|---|---|---------|-----------|
| 31 декабря 2018 г. | 25 618 | 63 325 | 165 150 | 75 811 | 1 000 | - | 1 150 | 332 055 |
| Признано в отчетном периоде | 32 314 | 57 174 | 28 161 | - | - | - | 935 | 118 584 |
| Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности | (25 618) | (53 600) | (23 648) | (16 199) | (1 000) | - | (1 150) | (121 215) |
| 31 декабря 2019 г. | 32 314 | 66 899 | 169 663 | 59 612 | - | - | 935 | 329 423 |
| Признано в отчетном периоде | 39 187 | 55 470 | 87 170 | - | - | 385 417 | 5 000 | 572 244 |
| Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности | (32 314) | (66 899) | (38 334) | (19 269) | - | (227 295) | (935) | (385 046) |
| 31 декабря 20 г. | 39 187 | 55 470 | 218 499 | 40 343 | - | 158 122 | 5 000 | 516 621 |

Оценочные обязательства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

| | 2020 г. | 2019 г. | 2018 г. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Из общей суммы обязательств: | | | |
| Долгосрочные | 132 305 | 244 000 | 251 688 |
| Краткосрочные | 384 316 | 85 423 | 80 366 |
| Итого | 516 621 | 329 423 | 332 054 |



Гарантийные обязательства

Общество, являющееся Застройщиком, согласно пунктам 5 и 5.1. статьи 7 Закона РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предоставляет покупателям гарантию на Помещения построенных жилых комплексов сроком на 5 лет на устранение недостатков качества, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Объекта, которая начинается исчисляться со дня выдачи (подписания) разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (как это допускается в соответствии с указанной нормой).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года.

На конец года в бухгалтерской (финансовой) отчетности был отражен резерв в отношении ожидаемых претензий по гарантиям, который был определен на основе мнений экспертов и сложившейся практики Общества.

Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков работникам

Оценочное обязательство создано в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2020 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2020 г. будет использован в первой половине 2021 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г.

14. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками по состоянию на 31.12.2020 г. составила 137 729 тыс. руб. Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 491 503 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. (31 декабря 2018 г.: 185 879 тыс. руб.).

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2020г. составила 3 495 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 3 405 тыс. руб., 31 декабря 2018 г.: 5 919 тыс. руб.)

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

| Наименование | 2020 г. | 2019 г. | 2018 г. |
|--|----------------|--------------|---------------|
| Налог на прибыль | 144 109 | - | 32 619 |
| Налог на добавленную стоимость | 35 198 | - | - |
| Налог на имущество | 821 | 2 367 | 2 544 |
| Земельный налог | 1 620 | 2 140 | 1 759 |
| Транспортный налог | 10 | 9 | 20 |
| Штрафы и пени | - | - | - |
| Прочие (НДФЛ) | - | - | - |
| Итого задолженность по налогам и сборам | 181 758 | 4 516 | 36 942 |

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

15. Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99).

Основным источником доходов в 2020 году стало отражение доходов от передачи готовых помещений во 4-й очереди жилого комплекса «Сканди Клуб» и 4 очереди жилого комплекса «Магнифика». В составе доходов от продаж в Отчете о финансовых результатах преимущественно отражены средства, привлеченные застройщиком у участников долевого строительства, и относящиеся к переданным в отчетном периоде завершенным объектам долевого строительства. В составе расходов от продаж признаны соответствующие признанным доходам затраты на строительство переданных объектов.

Кроме этого, в 2020 году Общество оказывало по сдаче имущества в аренду. Структура доходов Общества в 2020 году представлена ниже:

| Виды деятельности | Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей) | Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | Валовая прибыль |
|--|---|--|------------------|
| Привлечение средств дольщиков по договорам долевого участия и реализация недвижимости по договорам купли-продажи | 7 000 655 | 4 783 128 | 2 217 527 |
| Сдача имущества в аренду | 66 809 | 80 945 | (14 136) |
| Прочие услуги | 30 895 | 31 778 | (883) |
| Итого за 2020 г. | 7 098 359 | 4 895 851 | 2 202 508 |

Сравнительная информация за 2019 год:

| Виды деятельности | Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей) | Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг | Валовая прибыль |
|--|---|--|------------------|
| Привлечение средств дольщиков по договорам долевого участия и реализация недвижимости по договорам купли-продажи | 5 551 190 | 4 008 466 | 1 542 724 |
| Сдача имущества в аренду | 139 857 | 110 201 | 29 656 |
| Прочие услуги | 30 076 | 1 819 | 28 257 |
| Итого за 2019 г. | 5 721 123 | 4 120 486 | 1 600 637 |

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами (п. 19 ПБУ 9/99).

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

| Управленческие расходы | 2020 г. | 2019 г. |
|---|----------------|----------------|
| Затраты на оплату труда | 106 882 | 82 727 |
| Консультационные услуги | 7 525 | 6 239 |
| Услуги по управлению | 110 829 | 68 042 |
| Оплата труда и расходы по содержанию производственных отделов | 33 850 | 35 946 |
| Аренда офисных помещений | 32 847 | 25 310 |
| Отчисления на социальные нужды | 22 917 | 16 030 |
| НДС, включаемый в затраты | 34 956 | 22 667 |
| Расходы на аудит | 1 865 | 1 867 |
| Налог на имущество и транспортный | 10 261 | 8 297 |
| Командировочные расходы | 586 | 3 939 |
| Программное обеспечение и расходы на его обновление | 12 562 | 23 511 |
| Расходы на обучение | 2 316 | 3 704 |
| Амортизационные отчисления | 1 864 | 7 945 |
| Материалы | 3 085 | 2 464 |
| Прочие затраты | 1 088 | 8 678 |
| Итого управленческие расходы | 383 433 | 317 366 |

В течение 2020 и 2019 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

| | 2020 г. | 2019 г. |
|---|----------------|----------------|
| Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.) | 18 291 | 13 796 |
| Долгосрочные вознаграждения | - | - |

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

| Коммерческие расходы | 2020 г. | 2019 г. |
|--|----------------|----------------|
| Расходы на рекламу и маркетинг | 75 912 | 86 010 |
| НДС, включаемый в расходы | 4 950 | 1 482 |
| Материалы | 7 075 | 6 274 |
| Амортизационные отчисления | 198 | 29 530 |
| Вознаграждения агентствам за привлечение покупателей | 35 767 | 43 225 |
| Госпошлины и платежи в Фонд дольщиков | 60 477 | 96 377 |
| Прочие расходы | 701 | 4 918 |
| Итого коммерческие расходы | 185 080 | 267 816 |

16. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы были представлены следующими статьями:

| Показатель | 2020 год | 2019 год |
|---|---------------|---------------|
| Прочие доходы, в том числе: | | |
| Уменьшение резерва обесценения готовой продукции | 62 500 | - |
| Прибыль от прочей реализации | 12 467 | - |
| Списанная в доход кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности | 2 355 | - |
| Штрафы по хозяйственным договорам | 3 896 | 13 288 |
| Реализация прочего имущества | 2 495 | 1 675 |
| Курсовые разницы (показаны свернуто) | 6 102 | 1 367 |
| Прочие доходы | 1 302 | 24 696 |
| Итого прочие доходы | 91 117 | 41 026 |

| | 2020 год | 2019 год |
|---|----------------|---------------|
| Прочие расходы, в том числе: | | |
| Убыток от продажи общества | 245 593 | - |
| Затраты понесенные после сдачи очередей строительства | 50 960 | 12 525 |
| Расходы на благотворительность | 8 904 | - |
| Налоги и сборы | 209 | 540 |
| Списание остаточной стоимости основных средств | - | 607 |
| Штрафы по хозяйственным договорам | 1 014 | 4 489 |
| Убыток от продажи сетей | - | 25 797 |
| Курсовые разницы (показаны свернуто) | 3 043 | - |
| Списание долгосрочной задолженности | 49 | - |
| Комиссия банка | 1 277 | 1 363 |
| Прочие расходы | 283 | 26 068 |
| Итого прочие расходы: | 311 332 | 71 389 |

17. Расчеты по налогу на прибыль

| № | Показатель | Сумма, тыс. руб. | Ставка | гр. 3 x гр. 4, тыс. руб. |
|----------|--|---------------------|------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Прибыль до налогообложения 2020 г. (строка 2300) и условный расход по налогу на прибыль | 1 471 658 | 20% | 294 332 |
| 2 | Налог на прибыль (строка 2410), в т.ч.: | 1 494 575 | 20% | 298 915 |
| 2.1 | текущий налог на прибыль (строка 2411) | 1 007 489 | 20% | 288 792 |
| 2.2 | отложенный налог на прибыль (строка 2412), в т.ч.: | 50 615 | 20% | 10 123 |
| 2.2.1 | <i>Корректировка резерва по годовым бонусам и отпускам</i> | (210) | 20% | (42) |
| 2.2.2 | <i>Налоговый актив по реализации с отсрочкой</i> | 8 395 | 20% | 1 679 |
| 2.2.3 | <i>Корректировка гарантийных резервов</i> | 15 125 | 20% | 3 225 |
| 2.2.4 | <i>Резервы ожидаемых затрат по введенным проектам</i> | 28 060 | 20% | 5 612 |
| 2.2.5 | <i>Прочие резервы</i> | 17 515 | 20% | 3 503 |
| 2.2.6 | <i>Налоговый актив по расходам на социальные обязательства</i> | (19 270) | 20% | (3 854) |
| 3 | Постоянный налоговый расход за 2020 г. | 22 915 | 20% | 4 583 |

Сравнительная информация за 2019 год

| № | Показатель | Сумма, тыс. руб. | Ставка | гр. 3 x гр. 4, тыс. руб. |
|----------|--|---------------------|------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Прибыль до налогообложения 2019 г. (строка 2300) и условный расход по налогу на прибыль | 976 611 | 20% | 195 322 |
| 2 | Налог на прибыль (строка 2410), в т.ч.: | 987 015 | 20% | 197 403 |
| 2.1 | текущий налог на прибыль (строка 2411) | 1 007 489 | 20% | 201 498 |
| 2.2 | отложенный налог на прибыль (строка 2412), в т.ч.: | 20 468 | 20% | 4 094 |
| 2.3 | <i>Корректировка резерва по годовым бонусам и отпускам</i> | (5 885) | 20% | (1 177) |
| 2.4 | <i>Налоговый актив по реализации с отсрочкой</i> | 34 | 20% | 7 |
| 2.5 | <i>Корректировка гарантийных резервов</i> | 27 880 | 20% | 5 576 |
| 2.6 | <i>Прочие резервы</i> | 14 635 | 20% | 2 927 |
| 2.7 | <i>Налоговый актив по расходам на социальные обязательства</i> | (16 196) | 20% | (3 239) |
| 3 | Постоянный налоговый расход за 2019 г. | 10 410 | 20% | 2 082 |

Расшифровка показателя постоянный налоговый расход

| Наименование | Сумма 2020 г | Сумма 2019 г. |
|---|---------------|---------------|
| Расходы на благотворительность | 245 | - |
| Финансовая помощь | 8 500 | - |
| Прочие расходы отдела продаж (подарки и угощения клиентам на объектах Сканди Клубб, Магнифика и Грена Лунд) | 387 | 495 |
| Прочие управленческие расходы | 8 078 | 8 217 |
| Расходы на проект «Здоровая команда» | 262 | 383 |
| Представительские расходы | 2 355 | 205 |
| Компенсация питания сотрудников | 2 351 | - |
| Прочее | 737 | 1 110 |
| Итого | 22 915 | 10 410 |
| Постоянное налоговое обязательство | 4 583 | 2 082 |

18. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление займов;
- передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы;

Обществом использовались рыночные цены во всех операциях со связанными сторонами.

Все расчеты производятся в денежной форме.



Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

| № | Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной стороны | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица | Основание, в силу которого сторона признается связанной | Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, % | Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, % |
|---|--|--|---|--|--|
| Основное хозяйственное общество | | | | | |
| 1. | Бонава АБ (публ.) (бывш. ХОЛДКО Резиденшиал 1 АБ) | Валлгатан 3, 17080, Сольна, Швеция | Компании принадлежит 100% уставного капитала Общества с 8 декабря 2015 г. | 100% | – |
| Основной управленческий персонал | | | | | |
| 2. | Черная Мария Владимировна | г. Санкт-Петербург | Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» | – | – |
| Дочерние хозяйственные общества | | | | | |
| 3. | ООО «Бонава Магазин квартир» | Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия | Обществу принадлежит 100% уставного капитала компании | – | 100% |
| 4. | ООО «Специализированный застройщик Бонава» | Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия | Обществу принадлежит 1% уставного капитала компании | – | 1% |
| Другие связанные стороны | | | | | |
| 5. | ООО «ПетроЦентр» | Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия | Обществу принадлежал 1% уставного капитала компании. 28.02.2020 г были выкуплены доли у второго участника и доля владения составила 100%; 25.05.20 г. были реализованы 100% долей не связанному лицу. | – | 1% |
| 6. | Бонава Суоми Ою | Маннерхейминтие 103а, 00280 Хельсинки, Финляндия | Компания контролируется той же группой лиц, что и Общество | – | – |

18.1 Операции со связанными сторонами

| Наименование связанной стороны | 2020 г. | | 2019 г. | | 2018 г. | |
|--|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Выручка от реализации товаров (работ, услуг) | Приобретение товаров (работ, услуг) | Выручка от реализации товаров (работ, услуг) | Приобретение товаров (работ, услуг) | Выручка от реализации товаров (работ, услуг) | Приобретение товаров (работ, услуг) |
| Бонава АБ (публ.) услуги | 24 266 | 159 480 | 26 442 | 114 885 | 28 141 | 123 736 |
| Бонава АБ (публ.) проценты по займам | - | 16 176 | - | 34 009 | - | 296 921 |
| ООО «ПетроЦентр» | 149 270 | - | 2 975 | - | 2 248 | - |
| ООО «Бонава Магазин Квартир» | 43 666 | 660 | 356 | 1 320 | 350 | - |
| ООО «Специализированный застройщик Бонава» | 456 911 | - | - | - | - | - |
| Бонава Суоми Ою | 6 596 | 19 001 | 2 137 | 3 691 | - | 17 727 |
| Итого | 680 709 | 195 317 | 31 910 | 153 905 | 30 739 | 438 384 |

18.2 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:

| Наименование связанной стороны | 2020 г. | | 2019 г. | | 2018 г. | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Поступление денежных средств | Направление денежных средств | Поступление денежных средств | Направление денежных средств | Поступление денежных средств | Направление денежных средств |
| Бонава АБ (публ.) услуги | 24 302 | 158 564 | 26 711 | 98 442 | 28 715 | 238 480 |
| Бонава АБ (публ.) займы | 1 758 400 | 1 758 400 | 280 493 | 1 468 107 | 155 000 | 1 644 450 |
| ООО «ПетроЦентр» | 149 701 | - | 2 950 | - | 3 477 | - |
| ООО «ПетроЦентр» займы | 5 118 | 5 000 | - | 67 500 | 56 | 27 400 |
| ООО «Бонава Магазин Квартир» услуги | 43 665 | 660 | 356 | 1 320 | 350 | - |
| ООО «Бонава Магазин Квартир» займы | 31 675 | 45 000 | - | - | - | 500 |
| ООО «Специализированный застройщик Бонава» услуги | 456 911 | - | - | - | - | - |
| ООО «Специализированный застройщик Бонава» займы | - | 144 330 | - | - | - | - |
| Бонава Суоми Ою | 8 170 | 15 795 | 563 | 3 455 | - | 12 454 |
| Итого | 2 477 942 | 2 127 749 | 311 073 | 1 638 824 | 187 598 | 1 923 284 |

18.3 Остатки по счетам взаиморасчетов со связанными сторонами

| Наименование связанной стороны | На 31.12.2020 г. | | На 31.12.2019 г. | | На 31.12.2018 г. | |
|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | Дебиторская задолженность | Кредиторская задолженность | Дебиторская задолженность | Кредиторская задолженность | Дебиторская задолженность | Кредиторская задолженность |
| Бонава АБ (публ.) услуги | - | 316 | 599 | - | 3 288 | - |
| Бонава АБ (публ.) займы | - | - | - | - | - | 1 153 606 |
| ООО «ПетроЦентр» | - | - | 431 | - | 407 | - |
| ООО «ПетроЦентр» займы | - | - | - | 99 718 | - | 28 822 |
| ООО «Бонава Магазин Квартир» займы | 22 000 | - | 8 675 | - | 8 675 | - |
| ООО «Специализированный застройщик Бонава» | 103 | - | - | - | - | - |
| ООО «Специализированный застройщик Бонава» займы | 144 330 | - | - | - | - | - |
| Бонава Суоми Ою | 2 854 | - | - | - | - | - |
| Итого | 169 287 | 316 | 9 705 | 99 718 | 12 370 | 1 182 428 |

19. Реорганизация

21 января 2020 г. единственным участником Общества – Бонава АБ (публ) - было принято Решение №01/2020 о реорганизации ООО «Бонава Санкт-Петербург» в форме выделения из него другого общества. Участниками нового общества (ООО «Специализированный застройщик Бонава») стали ООО «Бонава Санкт-Петербург» в размере 1% и Бонава АБ (публ) в размере 99%.

24 января 2020г. в лист записи Единого государственного реестра юридических лиц внесена запись о начале процедуры реорганизации юридического лица в форме выделения. Выделенное Общество ООО «Специализированный застройщик Бонава» ИНН: 7841089000, КПП 784101001 зарегистрировано 19 мая 2020 года.

На баланс нового общества переданы активы и обязательства, относящиеся к очередям жилых комплексов, не имеющих разрешение на строительство и подтвержденных критериев готовности на 01.10.2019, позволяющих осуществлять их строительство без применения эскроу счетов. По окончании процедуры выделения Общество продолжило деятельность без уменьшения её объемов.

Добавочный капитал ООО «Бонава Санкт-Петербург» был полностью передан при реорганизации выделенному обществу. Полный состав и стоимость имущества, прав и обязанностей, переданных в порядке выделения перечислен в «Уточнениях к передаточному акту, утвержденному Решением единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» №01/2020 от 21 января 2020 г., при реорганизации в форме выделения из него ООО «Специализированный застройщик Бонава» от 19 мая 2020 г.

Уставный капитал реорганизованного общества ООО «Бонава Санкт-Петербург» на 31.12.2020 г. остался без изменений и составил 400 000 тыс. руб.

В 2018-2019 годах реорганизация в какой-либо форме не осуществлялась.

20. Условные обязательства и условные активы

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2020 году негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать макроэкономическая неопределенность, снижение темпов роста мировой экономики, торговые войны, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. В течение 2020 года снижалась ключевая ставка, укреплялся рубль, однако это не привело к выходу российской экономики из стагнации. Процентные ставки в рублях остаются высокими в результате поддержания Банком России ключевой ставки, которая на 31 декабря 2020 г. составила 4,25%. Совокупность указанных факторов может приводить к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2020 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против использования низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования, введенных в 2015-2017 годах.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. 05.11.2020 г. к Обществу предъявлен иск (дело №2-1048/2021) бывшим клиентом по договору долевого участия Светлица Л.Б. об одностороннем расторжении двух договоров долевого участия на покупку квартир в связи с существенным несоответствием качества. Общество считает предъявленные требования необоснованными, но оценивает риск принятия судом решения в пользу истца как значительный, в связи с чем признало в составе гарантийных резервов по проекту «Шведская Крона» сумму возможных выплат в пользу истца (см. п 13 Оценочные обязательства). По иным судебным делам резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2020 г. не был создан руководством ввиду незначительности его размера.

21. Информация о рисках хозяйственной деятельности

1. *Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество*

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и другим рискам.

2. *Механизм управления рисками*

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

3. *Финансовые риски*

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

3.1 *Рыночный риск*

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевыми инструментами.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

3.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях и т.д.

Торговая дебиторская задолженность

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов. У общества отсутствуют крупные дебиторы, задолженность по которым была признана сомнительной, по состоянию на 31 декабря.

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

| | 2020 г. | 2019 г. | 2018 г. |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Долгосрочные финансовые вложения (прим. 4) | 15 090 | 6 793 | 6 793 |
| Дебиторская задолженность (прим. 6) | 277 555 | 510 371 | 533 724 |
| Краткосрочные финансовые вложения (прим. 4) | - | 99 718 | 28 822 |
| Денежные средства (прим. 7) | 3 033 729 | 1 479 593 | 694 885 |
| Итого | 2 096 475 | 2 096 475 | 1 264 224 |

3.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам и др.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования краткосрочных заемных средств компании, входящей в состав группы, контролируемой одной группой лиц и контрактов по покупке с отсрочкой платежа.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных

средствах.

На 31 декабря 2020 г. краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 1 877 220 тыс. руб., (в предыдущих периодах: краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 31 декабря 2019 г. на 10 718 758 тыс. руб., 31 декабря 2018 г. на 3 260 844 тыс. руб.,)

На 31 декабря 2020 г. стоимость земельных участков под будущее строительство, отраженных в составе оборотных активов, составляет 4 048 905 тыс. руб. (31 декабря 2019 г. – 5 172 314 тыс. руб., 31 декабря 2018 г. – 5 133 975 тыс. руб.).

Ниже представлена информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, действовавших на дату окончания соответствующего отчетного периода, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах значительно отличающихся от представленных.

| Год, закончившийся 31 декабря 2020 г. | По требованию | Менее 3-х месяцев | 3-12 месяцев | 1-5 лет | Более 5 лет | Итого |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|----------------|-------------|------------------|
| Кредиторская задолженность (прим. 13) | 181 758 | 270 680 | 5 949 565 | 147 032 | - | 6 549 035 |
| Итого | 181 758 | 270 680 | 5 949 565 | 147 032 | - | 6 549 035 |

| Год, закончившийся 31 декабря 2019 г. | По требованию | Менее 3-х месяцев | 3-12 месяцев | 1-5 лет | Более 5 лет | Итого |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|----------------|-------------|------------------|
| Кредиторская задолженность (прим. 13) | 32 417 | 745 520 | 6 345 491 | 249 996 | - | 7 373 424 |
| Итого | 32 417 | 745 520 | 6 345 491 | 249 996 | - | 7 373 424 |

4. Другие виды рисков

4.1 Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым

раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

4.2 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Северо-Западном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за значительного колебания цен на сырую нефть, а также санкций, введенных против России некоторыми странами.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

4.3 Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

22. События, произошедшие после 31 декабря 2020 г

В январе 2021 года Общество начало передачу помещений дольщикам и признание дохода от передач по введенной в декабре 2020 г очереди 7.2 ЖК «Грена Лунд». В марте 2021 года Общество начало передачу помещений дольщикам и признание дохода от передач по введенной в декабре 2020 г очереди 3 ЖК «Магнифика».

18 февраля 2021 года Решением №1/2021 Единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» было принято решение о распределении дивидендов в пользу единственного участника Бонава АБ (публ) в размере 400 000 тыс. руб. из нераспределенной прибыли за 2019 год и произвести их выплату в течение 60 дней.

26 февраля Общество выплатило дивиденды согласно Решения №1/2021 в размере 250 000 тыс. руб. Оставшаяся сумма планируется к выплате в срок не позднее 16 апреля 2021 г.

В первом квартале Обществом были заключены беспроцентные договоры займа с ООО «Специализированный застройщик Бонава» и выданы следующие суммы займов:

По Договору займа №2SPV-2020 от 24.12.20 было дополнительно выдано 9 100 тыс. руб. (до 31.12.23 г.) и возвращено 4 280 тыс. руб.

По Договору займа 1SPV-2020 от 16.11.20 выдано 4000 000 тыс. руб. (до 31.12.2023 г.)

По Договору займа №1SPV-2021 от 29.01.21 выдано 4 600 тыс. руб. (до 31.12.2023 г.)

По Договору займа №2SPV-2021 от 19.02.21 выдано 94 500 тыс. руб. (до 18.02.2024 г.)

По Договору займа 3SPV-2021 от 24.02.21 выдано 139 000 тыс. руб. (до 20.02.2024 г.)

Совет директоров Банка России 19 марта 2021 года принял решение повысить ключевую ставку на 25 б.п., до 4,50% годовых. Данное событие может оказать негативный эффект на результаты деятельности Общества в последующих периодах, поскольку повлечет повышение ставки по ипотечным кредитам для участников долевого строительства, а также ставок по проектному финансированию, привлекаемому Обществом от банков.

В течение 2020 года в г. Санкт-Петербурге наблюдался спад заболеваемости COVID-19 и ослабление ограничительных мер. Руководством Общества проведен анализ возможного влияния пандемии COVID-19 на ожидаемые результаты деятельности за 2021 г. При анализе были рассмотрены несколько возможных сценариев, которыми предусматривалось снижение объемов продаж, а также временное прекращение деятельности органов, регистрирующих договоры долевого участия, сроком до 2 месяцев. На момент подготовки настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководством не выявлены признаки того, что возможны более негативные сценарии развития ситуации. По результатам анализа руководство Общества пришло к выводу об отсутствии значительного негативного влияния эпидемии коронавируса на ожидаемые результаты деятельности в 2021 г.

Главный бухгалтер

по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.

30 марта 2021 г.



Малиновская Е.В.