

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОНАВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

### Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 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 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».

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

**Основной государственный регистрационный номер:** 1057812480131.

## Сведения об аудиторе

**Наименование:** ООО «Кроу Русаудит».

**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.

**Основной государственный регистрационный номер:** 1037700117949.

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 2019 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 2019 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 2019 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 №15-22/20-8  
от 09.01.2020

«27» марта 2020 года

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**

на <u>31 декабря</u> <u>2019</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	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

Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора  ОГРН/ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы .....	1110	527	2 466	49
	Результаты исследований и разработок .....	1120	-----	-----	-----
	Нематериальные поисковые активы .....	1130	-----	-----	-----
	Материальные поисковые активы .....	1140	-----	-----	-----
4, 2.1	Основные средства .....	1150	12 249	20 981	43 784
	Доходные вложения в материальные ценности .....	1160	234 030	210 708	179 924
5, 3.1	Финансовые вложения .....	1170	6 793	6 793	6 793
	Отложенные налоговые активы .....	1180	96 035	91 941	31 865
	Прочие внеоборотные активы .....	1190	11 584	21 402	25 602
	<b>ИТОГО по разделу I .....</b>	<b>1100</b>	<b>361 218</b>	<b>354 291</b>	<b>288 017</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6, 4.1	Запасы .....	1210	9 400 803	9 245 781	9 474 134
	<i>в том числе затраты в незавершенном производстве .....</i>	1211	6 939 524	5 032 298	6 849 646
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	1220	-----	-----	-----
7, 5.1	Дебиторская задолженность .....	1230	510 371	533 724	335 290
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) .....	1240	99 718	28 822	8 175
	Денежные средства и денежные эквиваленты .....	1250	1 479 593	694 885	400 914
	Прочие оборотные активы .....	1260	1 481	30 794	23 130
	<b>ИТОГО по разделу II .....</b>	<b>1200</b>	<b>11 491 966</b>	<b>10 534 006</b>	<b>10 241 643</b>
	<b>БАЛАНС .....</b>	<b>1600</b>	<b>11 853 184</b>	<b>10 888 297</b>	<b>10 529 660</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	-----	-----	-----
	Добавочный капитал (без переоценки) .....	1350	1 508 026	1 508 026	1 508 026
	Резервный капитал .....	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) .....	1370	2 234 628	1 455 420	1 273 725
	<b>ИТОГО по разделу III .....</b>	<b>1300</b>	<b>4 142 655</b>	<b>3 363 447</b>	<b>3 181 752</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства .....	1410	-----	-----	-----
	Отложенные налоговые обязательства .....	1420	-----	-----	-----
12, 7	Оценочные обязательства .....	1430	244 000	251 688	142 081
	Кредиторская задолженность .....	1440	-----	-----	-----
	Прочие обязательства .....	1450	-----	-----	-----
	<b>ИТОГО по разделу IV .....</b>	<b>1400</b>	<b>244 000</b>	<b>251 688</b>	<b>142 081</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства .....	1510	-----	1 153 606	3 984 525
13, 5.3	Кредиторская задолженность .....	1520	7 373 424	6 039 190	3 173 092
	<i>в т.ч. средства, полученные по ДДУ .....</i>	1521	6 542 718	5 347 815	2 478 609
	Доходы будущих периодов .....	1530	7 682	-----	-----
12, 7	Оценочные обязательства .....	1540	85 423	80 366	48 210
	Прочие обязательства .....	1550	-----	-----	-----
	<b>ИТОГО по разделу V .....</b>	<b>1500</b>	<b>7 466 529</b>	<b>7 273 162</b>	<b>7 205 827</b>
	<b>БАЛАНС .....</b>	<b>1700</b>	<b>11 853 184</b>	<b>10 888 297</b>	<b>10 529 660</b>

Руководитель



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

2020 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

За \_\_\_\_\_ год \_\_\_\_\_ 2019

Организация: \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности: \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма/  
форма собственности Общество с ограниченной ответственностью /  
собственность иностранного юр. лица

Единица измерения тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

К О Д Ы	
0710002	
31.12.2019	
77729846	
7841322136	
43.12	
12300	23
384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2019 г.	За 2018 г.
14	Выручка .....	2110	5 721 123	4 469 131
14, 6	Себестоимость продаж .....	2120	(4 120 486)	(3 403 138)
	Валовая прибыль (убыток) .....	2100	1 600 637	1 065 993
14	Коммерческие расходы .....	2210	(267 816)	(234 827)
14	Управленческие расходы .....	2220	(317 366)	(369 897)
	Прибыль (убыток) от продаж .....	2200	1 015 455	461 269
	Доходы от участия в других организациях .....	2310	-----	-----
	Проценты к получению .....	2320	25 528	24 084
	Проценты к уплате .....	2330	(34 009)	(285 487)
15	Прочие доходы .....	2340	41 026	135 905
15	Прочие расходы .....	2350	(71 389)	(183 433)
16	Прибыль (убыток) до налогообложения .....	2300	976 611	152 338
	Текущий налог на прибыль .....	2410	(201 497)	(46 694)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) .....	2421	(2 082)	(5 090)
	Изменение отложенных налоговых обязательств .....	2430	-----	-----
	Изменение отложенных налоговых активов .....	2450	4 094	60 076
	Прочее .....	2460	-----	15 975
	Чистая прибыль (убыток) .....	2400	779 208	181 695
<b>СПРАВОЧНО</b>				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода .....	2510	-----	-----
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода .....	2520	-----	-----
	Совокупный финансовый результат периода .....	2500	779 208	181 695
	Базовая прибыль (убыток) на акцию .....	2900	-----	-----
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию .....	2910	-----	-----

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

" 27 " марта 2020 г.



ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

За \_\_\_\_\_ год \_\_\_\_\_ 2019  
 Организация: ООО "Бонава Санкт-Петербург"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности: Подготовка строительной площадки  
 Организационно-правовая форма/ Обществу с ограниченной ответственностью/  
 форма собственности: собственность иностранного юр.лица  
 Единица измерения: тыс руб

Форма по ОКУД	К О Д Ы	
Дата (число, месяц, год)	0710003	
по ОКПО	31.12.2019	
ИНН	77729846	
по ОКВЭД	7841322136	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	23
по ОКЕИ	43.12	
	384	

1. 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 17 г.	3100	400 000	-----	1 508 026	1	1 273 725	3 181 752
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-----	-----	-----	-----	181 695	181 695
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	181 695	181 695
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 17 г.	3200	400 000	-----	1 508 026	1	1 455 420	3 363 447
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-----	-----	-----	-----	779 208	779 208
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	779 208	779 208
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	3316	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Уменьшение капитала - всего:	3320	-----	-----	-----	-----	-----	-----
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	-----	-----
реорганизация юридического лица	3326	-----	-----	-----	-----	-----	-----
дивиденды	3327	X	X	X	X	-----	-----
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-----	-----	-----	-----
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-----	-----	X
Величина капитала на 31 декабря 20 19 г.	3300	400 000	-----	1 508 026	1	2 234 628	4 142 655



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	4 142 655	3 363 447	3 181 752

Руководитель (подпись) Малышова Е.В. по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.  
(расшифровка подписи)



ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За _____ год _____ 2019	Дата (число, месяц, год)	КОДЫ
Организация <u>ООО "Бонава Санкт-Петербург"</u>	по ОКПО	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД	31.12.2019
Вид экономической деятельности <u>Подготовка строительной площадки</u>	по ОКВЭД	77729846
Организационно-правовая форма/ форма собственности: <u>Общество с ограниченной ответственностью/собственность иностранного юр.лица</u>	по ОКФС	ИНН 78-1322136
Единица измерения: <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	43.12
		12300 23
		384

Наименование показателя	Код	За 2019 г.	За 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	<b>6 751 434</b>	<b>7 556 965</b>
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 211 820	1 394 375
в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями	4111.1	29 976	31 976
поступления от дольщиков			
	4112	5 518 739	5 838 044
прочие поступления	4119	20 875	324 546
<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>(4 747 897)</b>	<b>(4 540 047)</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 410 088)	(3 292 281)
в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями	4121.1	(102 818)	(250 957)
в связи с оплатой труда работников	4122	(549 800)	(388 026)
процентов по долговым обязательствам	4123	(37 615)	(416 406)
налога на прибыль организаций	4124	(302 016)	(24 199)
расчеты по налогам и сборам	4125	(11 884)	(62 185)
прочие платежи	4129	(436 494)	(356 950)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>2 003 537</b>	<b>3 016 918</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	<b>1 533</b>	<b>12 299</b>
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 533	12 242
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-----	-----
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-----	-----
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-----	57
прочие поступления	4219	-----	-----
<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	<b>(70 054)</b>	<b>(35 298)</b>
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 554)	(7 398)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-----	-----
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(67 500)	(27 900)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-----	-----
прочие платежи	4229	-----	-----
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(68 521)</b>	<b>(22 999)</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>250 000</b>	<b>155 000</b>
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	250 000	155 000
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	-----	-----
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	<b>(1 400 000)</b>	<b>(2 855 000)</b>
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	-----	-----
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 400 000)	(2 855 000)
прочие платежи	4329	-----	-----
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>(1 150 000)</b>	<b>(2 700 000)</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>785 016</b>	<b>293 919</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>694 885</b>	<b>400 914</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>1 479 593</b>	<b>694 885</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(308)	52

Руководитель: Мялиновская Е.В. по доверенности №69/2019 от 27.06.2019 г.  
(подпись)  
марта 2019 г.



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

За \_\_\_\_\_ год \_\_\_\_\_ 2019

Организация \_\_\_\_\_  
Единица измерения: тыс. руб.

**1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РАСХОДЫ НА НИОКР**  
1.1 Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	выбыло	начислено амортизации	убыток от обесценения	перенесена	первоначальная стоимость
		за 2019 г.	3 928	(1 462)	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г.	3 928	(1 462)	_____	_____	_____	_____	_____
в том числе: (вид нематериальных активов)	5111	за 2018 г.	-9	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Прочие нематериальные активы	5101	за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Прочие нематериальные активы	5111	за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....	5112	за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....	5122	за 2018 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2018 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2018 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2019 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
.....		за 2018 г.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

**1.2 Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	1	2	3	4
Всего	_____	_____	_____	_____
в том числе: (вид нематериальных активов)	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____

**1.3 Нематериальные активы с полной погашенной стоимостью**

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	1	2	3	4
Всего	_____	_____	_____	_____
в том числе: (вид нематериальных активов)	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____
.....	_____	_____	_____	_____

1.4 Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019 г.							
	5150	за 2018 г.							
в том числе: (объект, группа объектов)	5141	за 2019 г.							
.....	5151	за 2018 г.							
.....	5142	за 2019 г.							
.....	5152	за 2018 г.							

1.5 Незаконченные и неформализованные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	выбыло	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	2	3	4	5	6	7	8	
	5160	за 2019 г.						
	5170	за 2018 г.						
в том числе: (объект, группа объектов)	5161	за 2019 г.						
.....	5171	за 2018 г.						
.....	5162	за 2019 г.						
.....	5172	за 2018 г.						
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов	5180	за 2019 г.						
	5190	за 2018 г.						
в том числе: (объект, группа объектов)	5181	за 2019 г.						
.....	5191	за 2018 г.						
.....	5182	за 2019 г.						
.....	5192	за 2018 г.						

## 2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Код	На начало года		посутно	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		выбыло объектов	начислено амортизации	пероценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
								первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 20 19 г.	5200	95 885	(74 904)	5 116	(9 207)	6 352	(10 993)	-----	-----	91 794	(79 545)
	за 20 18 г.	5210	132 999	(89 215)	4 644	(41 758)	27 091	(12 780)	-----	-----	95 885	(74 904)
в том числе: (группа основных средств)	за 20 19 г.	5201	43 332	(35 111)	-----	-----	-----	(2 168)	-----	-----	43 332	(37 279)
Здания	за 20 18 г.	5211	44 195	(33 200)	-----	(863)	3 638	(5 549)	-----	-----	43 332	(35 111)
Машин и оборудование	за 20 19 г.	5202	21 118	(16 230)	2 599	(1 789)	321	(2 406)	-----	-----	21 928	(18 315)
	за 20 18 г.	5212	18 220	(15 730)	4 619	(1 721)	1 409	(1 909)	-----	-----	21 118	(16 230)
	за 20 19 г.	5203	7 323	(7 323)	-----	(868)	868	-----	-----	-----	6 455	(6 455)
Транспортные средства	за 20 18 г.	5213	25 822	(24 307)	-----	(18 499)	17 952	(968)	-----	-----	7 323	(7 323)
	за 20 19 г.	5204	24 112	(16 240)	2 517	(6 550)	5 163	(6 419)	-----	-----	20 079	(17 496)
Другие виды основных средств	за 20 18 г.	5214	44 762	(15 978)	25	(20 675)	4 092	(4 354)	-----	-----	24 112	(16 240)
	за 20 19 г.	5220	479 606	(268 898)	50 050	(3 249)	27	(23 506)	-----	-----	526 407	(292 377)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 20 18 г.	5230	427 733	(247 809)	199 002	(147 129)	2 560	(23 649)	-----	-----	479 606	(268 898)
	за 20 19 г.	5221	479 606	(268 898)	50 050	(3 249)	27	(23 506)	-----	-----	526 407	(292 377)
в том числе: помещения	за 20 18 г.	5231	427 733	(247 809)	199 002	(147 129)	2 560	(23 649)	-----	-----	479 606	(268 898)
	за 20 19 г.	5222	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 20 18 г.	5232	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 20 19 г.	5223	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 20 18 г.	5233	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 20 19 г.	5224	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 20 18 г.	5234	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

### 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	Код	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	за 2019 г.	5240	-----	102	-----	-----	102
	за 2018 г.	5250	-----	-----	-----	-----	-----
в том числе: оборудование	за 2019 г.	5251	-----	102	-----	-----	102
	за 2018 г.	5252	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2019 г.	5253	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2018 г.	5254	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2019 г.	5255	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2018 г.	5256	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2019 г.	5257	-----	-----	-----	-----	-----
-----	за 2018 г.	5258	-----	-----	-----	-----	-----

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

Наименование показателя		За 20 19 г.	За 20 18 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-----	-----
в том числе: (объект основных средств)	5261	-----	-----
	5262	-----	-----
	5263	-----	-----
	5264	-----	-----
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-----	-----
в том числе: (объект основных средств)	5271	-----	-----
	5272	-----	-----
	5273	-----	-----
	5274	-----	-----

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя		На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	106 486	161 716	88 356
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-----	-----	-----
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-----	7 422	21 302
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	69 203	70 889	101 946
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически неиспользуемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-----	-----	-----
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-----	-----	-----
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-----	-----	-----

### 3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Код	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	назначение процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	31.12.2019 г.	5301	6 793	.....	.....	.....	.....	.....	.....	6 793	.....
	31.12.2018 г.	5311	6 793	.....	.....	.....	.....	.....	.....	6 793	.....
в том числе: (группа, вид)											
Финансовые вложения в уставный капитал других компаний	31.12.2019 г.	5302	6 793	.....	.....	.....	.....	.....	.....	6 793	.....
Финансовые вложения в уставный капитал других компаний	31.12.2018 г.	5312	6 793	.....	.....	.....	.....	.....	.....	6 793	.....
.....	31.12.2019 г.	5303	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2018 г.	5313	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2019 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2018 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2019 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2018 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Краткосрочные - всего	31.12.2019 г.	5305	28 822	.....	253 662	(182 766)	.....	.....	.....	99 718	.....
	31.12.2018 г.	5315	8 175	.....	74 329	(53 682)	.....	.....	.....	28 822	.....
в том числе: (группа, вид)											
Займы выданные	31.12.2019 г.	5306	28 822	.....	253 662	(182 766)	.....	.....	.....	99 718	.....
Займы выданные	31.12.2018 г.	5316	8 175	.....	74 329	(53 682)	.....	.....	.....	28 822	.....
Права требования дебиторской задолженности	31.12.2019 г.	5307	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Права требования дебиторской задолженности	31.12.2018 г.	5317	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2019 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2018 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2019 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	31.12.2018 г.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Финансовых вложений - итога	31.12.2019 г.	5300	35 615	.....	253 662	(182 766)	.....	.....	.....	106 511	.....
	31.12.2018 г.	5310	14 968	.....	74 329	(53 682)	.....	.....	.....	35 615	.....

#### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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		Изменения за период				На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
Запасы - всего	за 20 19 г.	5400	9 383 351	(137 570)	6 608 954	(4 359 065)			X	9 538 373	(137 570)
	за 20 18 г.	5420	9 659 126	(184 992)	3 219 690	(3 495 465)	47 422		X	9 383 351	(137 570)
в том числе:											
(группа, вид)											
Сырье, материалы и другие аналогичные	за 20 19 г.	5401	44 279		679 191	(196 801)			(463 887)	62 782	
Сырье, материалы и другие аналогичные	за 20 18 г.	5421	43 245		611 396	(41 367)			(568 995)	44 279	
Готовая продукция	за 20 19 г.	5402	4 197 132	(72 500)	1 933 193	(3 710 855)			7 856	2 427 326	(72 500)
Готовая продукция	за 20 18 г.	5422	2 723 081	(184 992)	73 399	(3 190 962)	112 492		4 591 614	4 197 132	(72 500)
Расходы будущих периодов	за 20 19 г.	5403	4 253		9 097	(10 477)				2 873	
Расходы будущих периодов	за 20 18 г.	5423	3 405		12 060	(11 212)				4 253	
Затраты в незавершенном	за 20 19 г.		5 097 368	(65 070)	3 986 258	(440 196)			(1 638 836)	7 004 594	(65 070)
Затраты в незавершенном	за 20 18 г.		6 849 646		2 482 516	(212 175)	(65 070)		(4 022 619)	5 097 368	(65 070)
Товары	за 20 19 г.		40 319		1 215	(736)				40 798	
Товары	за 20 18 г.		39 749		40 319	(39 749)				40 319	

### 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На	
		31 декабря 20 19 г.	31 декабря 20 17 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. Платежи и платежи дебиторской задолженности

Наименование платежа	Период	Код	По началу года		в результате операций за период (суммарно)		По окончании периода		Зачисления в результате операций за период	Уменьшения в результате операций за период	Итого	По состоянию на конец периода
			уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности	уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности	уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности				
Дебиторская дебиторская задолженность - всего	на 29.12.18 г.	5501	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5551	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5552	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5553	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5554	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5555	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Кредиторская дебиторская задолженность - всего	на 29.12.18 г.	5510	549 152	(15 428)	2 547 635	---	5 952 371	(1 646)	---	(16 491)	---	542 280
	на 29.12.19 г.	5530	352 400	(17 110)	3 256 094	---	3 099 342	---	1 642	---	1 642	549 152
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5511	35 353	(4 250)	1 233 695	---	(1 211 820)	(1 646)	---	(7 149)	---	37 412
	на 29.12.19 г.	5531	14 629	(1 423)	1 412 038	---	(1 394 310)	---	---	362	---	35 353
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5512	15 253	(1 453)	1 233 695	---	(1 233 695)	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5532	252 330	(12 483)	2 017 356	---	(1 680 562)	---	---	(7 249)	---	401 728
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5513	76 579	(1 466)	1 233 695	---	(1 173 370)	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5533	152 309	---	1 182 566	---	(1 210 300)	---	---	(1 630)	---	74 579
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5514	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5534	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5515	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5535	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5516	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5536	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5517	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5537	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5518	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5538	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5519	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5539	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5520	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5540	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5521	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5541	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5522	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5542	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5523	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5543	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5524	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5544	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Итого	на 29.12.18 г.	5500	549 152	(15 428)	2 547 635	---	5 952 371	(1 646)	---	(16 491)	---	542 280
	на 29.12.19 г.	5520	352 400	(17 110)	3 256 094	---	3 099 342	---	1 642	---	1 642	549 152

5.2. Прогнозируемая дебиторская задолженность

Наименование платежа	Код	на 20.12.18 г.		на 20.12.19 г.		на 31.12.19 г.	
		уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности	уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности	уменьшение дебиторской задолженности	увеличение дебиторской задолженности
в том числе: (ИФК)	5204	---	---	---	---	---	---
	5205	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	5206	---	---	---	---	---	---
	5207	---	---	---	---	---	---
Итого	5200	---	---	---	---	---	---
	5201	---	---	---	---	---	---

5.3. Платежи и платежи кредиторской задолженности

Наименование платежа	Период	Код	По началу года		в результате операций за период (суммарно)		По окончании периода		Зачисления в результате операций за период	Уменьшения в результате операций за период	Итого	По состоянию на конец периода
			уменьшение кредиторской задолженности	увеличение кредиторской задолженности	уменьшение кредиторской задолженности	увеличение кредиторской задолженности	уменьшение кредиторской задолженности	увеличение кредиторской задолженности				
Кредиторская кредиторская задолженность - всего	на 29.12.18 г.	5506	7 192 796	12 462 864	---	---	(12 282 240)	---	---	---	---	7 192 424
	на 29.12.19 г.	5540	7 157 617	10 810 468	235 437	---	(11 006 770)	---	---	---	---	7 192 796
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5508	135 879	4 471 100	---	---	(4 104 130)	---	---	---	---	471 503
	на 29.12.19 г.	5541	230 716	3 362 715	---	---	(3 472 531)	---	---	---	---	153 879
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5509	3 247 810	---	---	---	(4 304 209)	---	---	---	---	6 842 718
	на 29.12.19 г.	5542	2 478 699	3 133 044	---	---	(2 908 837)	---	---	---	---	3 347 810
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5510	---	---	---	---	(19 911)	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5543	---	---	---	---	(27 339)	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5511	159 943	---	---	---	(199 079)	---	---	---	---	159 943
	на 29.12.19 г.	5544	467 176	---	---	---	(524 134)	---	---	---	---	467 176
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5512	207 249	---	---	---	(196 921)	---	---	---	---	207 249
	на 29.12.19 г.	5545	137 050	---	---	---	(148 623)	---	---	---	---	137 050
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5513	1 151 090	---	---	---	(1 178 623)	---	---	---	---	1 151 090
	на 29.12.19 г.	5546	3 984 525	---	---	---	(3 271 400)	---	---	---	---	3 984 525
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5514	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	на 29.12.19 г.	5547	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
в том числе: (ИФК)	на 29.12.18 г.	5515	7 102 796	12 462 864	---	---	(12 282 240)	---	---	---	---	7 102 796
	на 29.12.19 г.	5548	7 157 617	10 810 468	235 437	---	(11 006 770)	---	---	---	---	7 157 617

5.4. Прогнозируемая кредиторская задолженность

Наименование платежа	Код	на 20.12.18 г.		на 31.12.19 г.	
		уменьшение кредиторской задолженности	увеличение кредиторской задолженности	уменьшение кредиторской задолженности	увеличение кредиторской задолженности
в том числе: (ИФК)	5208	---	---	---	---
	5209	---	---	---	---
Итого	5200	---	---	---	---
	5201	---	---	---	---

## 6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО

Наименование показателя	Код	За 20 19 г.	За 20 18 г.
Материальные затраты	5610	3 692 589	3 152 400
Расходы на оплату труда	5620	469 129	391 044
Отчисления на социальные нужды	5630	117 819	94 207
Амортизация	5640	34 999	14 242
Прочие затраты	5650	528 552	125 164
Итого по элементам	5660	4 843 088	3 777 057
Изменение остатков (прирост [-]) незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(137 420)	-----
Изменение остатков (уменьшение [+]) незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-----	230 805
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 705 668	4 007 862

### 7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	5700	332 054	118 584	(121 215)	-----	329 423
<i>в том числе:</i>						
<i>Обязательство по оплате отпусков</i>	5701	25 618	32 314	(25 618)	-----	32 314
<i>Резерв на годовой бонус</i>	5702	63 325	57 174	(53 600)	-----	66 899
<i>Резерв на годовой аудит</i>	5703	-----	-----	-----	-----	-----
<i>Гарантийные резервы по введенным в эксплуатацию объектам</i>	5704	165 150	28 161	(23 648)	-----	169 663
<i>Резервы на социальную инфраструктуру</i>	5705	75 811	-----	(16 199)	-----	59 612
<i>Резерв для ликвидации последствий возможной аварии газовой</i>		1 000	-----	(1 000)	-----	-----
<i>Прочие</i>		1 150	935	(1 150)	-----	935
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-----	-----	-----	-----	-----
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-----	-----	-----	-----	-----



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

**за 2019 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.....	20
10.	Уставный капитал.....	21
11.	Заемные средства.....	22
12.	Оценочные обязательства .....	23
13.	Кредиторская задолженность .....	25
14.	Раскрытие информации по доходам и расходам общества .....	25
15.	Прочие доходы и расходы.....	28
16.	Расчеты по налогу на прибыль.....	29
17.	Договоры строительного подряда .....	30
18.	Связанные стороны.....	30
19.	Реорганизация.....	33
20.	Условные обязательства и условные активы.....	34
21.	Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	35



---

22.	События, произошедшие после 31 декабря 2019 г.....	39
-----	--	----

---

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Бонава Санкт-Петербург» за 2019 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 Халленгрэн	СЕО / Исполнительный директор Бонава АБ (публ)	-	-
Майкл Бьёрклунд	Председатель Совета директоров	-	-
Черная Мария Владимировна	Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» с 30.12.2016 г.	13 796	Оплата труда

Основным видом деятельности ООО «Бонава Санкт-Петербург» (далее – Общество) в 2019 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 3-м квартале 2019 года была сдана в эксплуатацию шестая очередь жилого комплекса «Грена Лунд». В 4-м квартале 2019 года была сдана в эксплуатацию 2-я очередь жилого комплекса «Магнифика».

Среднегодовая численность работников за 2019 год составляет 292 человек, за 2018 год 269 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 2019 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.
6. Формирование себестоимости продаваемого помещения происходит путем умножения его площади по результатам обмеров ПИБ на себестоимость квадратного метра.

### **Договоры строительного подряда**

В соответствии с п. 2 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда» к договорам строительного подряда относятся договоры строительного подряда и договоры выполнения иных работ и услуг, неразрывно связанных с объектом строительства, по которым Общество выступает подрядчиком или субподрядчиком, и длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы.

Для целей определения финансового результата по каждому отдельному договору, Общество производит анализ договоров подряда и технической документации. На основании проведенного анализа Общество производит объединение договоров подряда, относящихся к одному проекту и разделение различных проектов, включенных в один договор. Бухгалтерский учет доходов и расходов ведется по каждому отдельному договору, в соответствии с положениями п. 3 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Выручка, расходы и финансовый результат по договорам строительного подряда определяется «по мере готовности». Степень завершенности работ определяется Обществом на основании величины понесенных на отчетную дату прямых переменных затрат.

Для целей определения доходов и расходов «по мере готовности», включение в величину общих доходов и расходов производится только для доходов и расходов, которые будут получены или понесены с высокой или очень высокой вероятностью на отчетную дату.

#### **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 очередной строительством 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 2019 г. составил:

Доллар США 61,9057 рублей;  
Евро 69,3406 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 не вносило изменения в учетную политику на 2019 год по сравнению с 2018 годом.

## 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 2019 г. первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила 249 540 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 215 543 тыс. руб., 31 декабря 2017 г.: 282 704 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 2019 году сдавалась в аренду сторонним организациям. В 2018 году был пересмотрен планируемый срок эксплуатации Бизнес-центра, что повлекло снижение амортизационных отчислений по сравнению с 2017г. Здание бизнес-центра с остаточной стоимостью 24 218 тыс. руб. будет продолжать сдаваться в аренду до 31 декабря 2021 г.

## 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 2019 г., 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 гг. долговые финансовые вложения отсутствуют.

### Предоставленные займы

Краткосрочные заемные средства, выданные по состоянию на 31 декабря 2019 г. имели следующую структуру:

Наименование	Сумма займа, тыс. руб.	Валюта займа	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Полученные обеспечения
<b>Займы</b>					
ООО «Петроцентр» Договор займа № 8С/2019N от 25.10.2019г.	99 718	Рубль	8,7	До 17 января 2020 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Бонава Магазин Квартир» Договор займа №1А/2018 от 13.11.2018	8 675	Рубль	-	До 26 июня 2020 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
<b>Итого выдано заемных средств:</b>	<b>108 393</b>				

За период 2017-2019 гг Общество не выдавало займы в иностранной валюте.

В 2018 и 2019 годах изменений в составе долгосрочных финансовых вложений не происходило. По состоянию на 31 декабря 2019 г. в составе долгосрочных финансовых вложений отражено вложение в компанию ООО «ПетроЦентр» и ООО «Бонава Магазин квартир» в общей сумме 6 793 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 2019 г., 31 декабря 2018 г. и 31 декабря 2017 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 2019 г., 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. отсутствует.

## 8. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

Виды денежных средств	2019	2018 г.	2017 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	46 908	11 313	80 081
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные средства на корпоративных картах	1 185	1 172	933
Денежные эквиваленты (депозитные вклады)	1 431 500	682 400	319 900
<b>Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств</b>	<b>1 479 593</b>	<b>694 885</b>	<b>400 914</b>

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Обществом были размещены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма, тыс.руб.	Срок погашения	Процентная ставка
СЕБ Банк	25 400	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	92 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	168 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	24 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	100 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	20 000	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	37 900	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	13 900	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	5 000	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	11 600	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	45 000	14.01.2020	5,15
СЕБ Банк	70 000	21.01.2020	5,15
СЕБ Банк	50 000	21.01.2020	5,15

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма, тыс.руб.	Срок погашения	Процентная ставка
СЕБ Банк	10 000	21.01.2020	5,15
СЕБ Банк	20 000	21.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	21.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	28.01.2020	5,15
СЕБ Банк	50 000	04.02.2020	5,15
СЕБ Банк	30 000	04.02.2020	5,15
СЕБ Банк	20 000	04.02.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	04.02.2020	5,15
СЕБ Банк	250 000	11.02.2020	5,15
СЕБ Банк	80 000	11.02.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	11.02.2020	5,15
СЕБ Банк	60 000	10.02.2020	5,15
СЕБ Банк	6 700	24.01.2020	5,15
СЕБ Банк	6 700	21.01.2020	5,15
СЕБ Банк	30 000	16.02.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	22.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 600	24.01.2020	5,15
СЕБ Банк	34 000	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	6 000	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	3 500	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	10 000	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	7 400	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	1 000	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	7 500	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	20 000	10.01.2020	5,15
СЕБ Банк	5 300	09.01.2020	5,15
СЕБ Банк	30 000	09.01.2020	5,15
<b>Итого депозитные вклады</b>	<b>1 431 500</b>		

Общество не размещало депозиты в иностранной валюте в течение 2017-2019 годов.

По состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 гг. у Общества отсутствуют денежные средства, недоступные для использования.

## 9. Прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2019г.		2018 г.		2017 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Программные продукты (NAVISION)	2 273	998	4 061	1 788	5 850	1 788
Страхование	9 209		14 929	27 893	15 992	21 137



Виды активов	2019г.		2018 г.		2017 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Разработка мобильного приложения для клиентов		483	2 412		3 760	-
Иное	102	-	-	1 113	-	205
<b>Итого</b>	<b>11 584</b>	<b>1 481</b>	<b>21 402</b>	<b>30 794</b>	<b>25 602</b>	<b>23 130</b>

В составе прочих внеоборотных активов на конец периода отражена стоимость программного обеспечения с учетом расходов на его внедрение (Navision), долгосрочное страхование и вложение в разработку мобильного приложения для клиентов.

## 10. Уставный капитал

	Уставный капитал (тыс. руб.)
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>400 000</b>
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>400 000</b>
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
<b>На 31 декабря 2019 г.</b>	<b>400 000</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г., 31 декабря 2018 и 31 декабря 2019 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, по состоянию на 31.12.2019г. его размер составил 1 508 026 тыс. руб.



## 11. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2019г. Общество не имеет задолженности по займам и кредитам:

	2019 г.		2018 г.		2017 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	-	3 984 525	-
<b>Итого заемные средства</b>	-	-	<b>1 153 606</b>	-	<b>3 984 525</b>	-

В 2019 году Общество привлекало заемные средства – 100 000 тыс. руб. по договору №1BSPb/2019 от 23.05.2019 г. и 150 000 тыс. руб. по договору №BSPb/2019 от 08.08.2019 г. Все привлеченные займы были погашены по состоянию на 31.12.2019.

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

### Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства привлекались Обществом в течение 2019 года, но по состоянию на 31 декабря 2019 года отсутствовали. Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2018 г. имели следующую структуру:

Наименование	Сумма займа, тыс. руб.	Валюта займа	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
<b>Займы</b>					
Бонава АБ (Публ) Дополнительное соглашение № 15 от 06.12.18 к договору займа № 1BD/2016N от 09.06.16	500 000	рубли	10,68	22.01.2019	Обеспечение договором не предусмотрено
Бонава АБ (Публ) Дополнительное соглашение № 12 от 19.12.18 к договору займа № 1BD/2016N от 09.06.16	550 000	рубли	10,99	30.01.2019	Обеспечение договором не предусмотрено
Бонава АБ (Публ) Договор займа № 3BSPb/2018 от 18.12.18	100 000	рубли	10,92	25.01.2019	Обеспечение договором не предусмотрено

Сумма расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, в 2019 году составила 34 009 тыс.руб., в 2018 году – 285 487 тыс. руб., а в 2017 году – 449 962 тыс. руб.

## 12. Оценочные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Обществом созданы следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату отпусков;
- на годовой бонус сотрудникам (долгосрочный и краткосрочный), по итогам работы в 2019 году, окончательное утверждение и выплата краткосрочной части которого произойдет во 2-м квартале 2020 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;
- резерв ожидаемых затрат по социальному обязательству проекта «Эланд» по созданию школы.

	Обязательство по оплате отпусков	Обязательство на годовой бонус	Гарантийный резерв	Резерв на социал. инфраструктуру	Обязательство для ликвидации последствий возможной аварии	Обязательство на аудит	Прочие	Итого
<b>31 декабря 2017 г.</b>	<b>24 008</b>	<b>18 635</b>	<b>136 695</b>	<b>-</b>	<b>1 000</b>	<b>3 691</b>	<b>6 262</b>	<b>190 281</b>
Признано в отчетном периоде	25 618	63 325	60 235	75 811	-	-	1 150	226 140
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(24 008)	(18 635)	(31 780)	-	-	(3 691)	(6 262)	(84 366)
<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>25 618</b>	<b>63 325</b>	<b>165 150</b>	<b>75 811</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>1 150</b>	<b>332 055</b>
Признано в отчетном периоде	32 314	57 174	28 161	-	-	-	935	118 584
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской	(25 618)	(53 600)	(23 648)		(1 000)	-	(1 150)	(121 215)

	Обязательство по оплате отпусков	Обязательство на годовой бонус	Гарантийный резерв	Резерв на социал. инфраструктуру	Обязательство для ликвидации последствий возможной аварии	Обязательство на аудит	Прочие	Итого
задолженности				(16 199)				
31 декабря 2019 г.	32 314	66 899	169 663	59 612	-	-	935	329 423

Оценочные обязательства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

	2019г.	2018 г.	2017 г.
<b>Из общей суммы обязательств:</b>			
Долгосрочные	244 000	251 688	142 081
Краткосрочные	85 423	80 366	48 210
<b>Итого</b>	<b>329 423</b>	<b>332 054</b>	<b>190 291</b>

#### 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 начинает 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 2019 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2019 г. будет использован в первой половине 2020 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2019 г.

### 13. 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 31.12.2019 г. составила 491 503 тыс. руб. Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 185 879 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. (31 декабря 2017 г.: 120 456 тыс. руб.).

#### Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2019 г. составила 3 405 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 5 919 тыс. руб., 31 декабря 2017 г.: 1 193 тыс. руб.)

#### Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

Наименование	2019 г.	2018 г.	2017 г.
Налог на прибыль	-	32 619	-
Налог на добавленную стоимость	-	-	-
Налог на имущество	2 367	2 544	123
Земельный налог	2 140	1 759	-
Транспортный налог	9	20	26
Штрафы и пени	-	-	-
Прочие (НДФЛ)	-	-	-
<b>Итого задолженность по налогам и сборам</b>	<b>4 516</b>	<b>36 942</b>	<b>149</b>

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 и 2016 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

### 14. 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 2019 году стало отражение доходов от передачи готовых помещений во 3-й очереди жилого комплекса «Сканди Клубб» и 1 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 2019 году Общество оказывало по сдаче имущества в аренду. Структура доходов Общества в 2019 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	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
<b>Итого за 2019 г.</b>	<b>5 721 123</b>	<b>4 120 486</b>	<b>1 600 637</b>

Сравнительная информация за 2018 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	4 282 703	3 306 055	976 648
Сдача имущества в аренду	156 352	95 799	60 553
Прочие услуги	30 076	1 284	28 792
<b>Итого за 2018 г.</b>	<b>4 469 131</b>	<b>3 403 138</b>	<b>1 065 993</b>

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	2019 г.	2018 г.
Затраты на оплату труда	82 727	79 006
Консультационные услуги	6 239	7 982
Услуги по управлению	68 042	91 623
Оплата труда и расходы по содержанию производственных отделов	35 946	42 428
Аренда офисных помещений	25 310	24 613
Отчисления на социальные нужды	16 030	16 890
НДС, включаемый в затраты	22 667	37 722
Расходы на аудит	1 867	1 212
Налог на имущество и транспортный	8 297	6 962
Командировочные расходы	3 939	3 097
Программное обеспечение и расходы на его обновление	23 511	10 484
Ребрендинг	-	1 360
Расходы на обучение	3 704	4 948
Амортизационные отчисления	7 945	17 453
Материалы	2 464	1 279
Прочие затраты	8 678	22 838
<b>Итого управленческие расходы</b>	<b>317 366</b>	<b>369 897</b>

В течение 2019 и 2018 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2019 г.	2018 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	13 796	9 457
Долгосрочные вознаграждения	-	-

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2019 г.	2018 г.
Расходы на рекламу и маркетинг	86 010	98 204
НДС, включаемый в расходы	1 482	1 253
Материалы	6 274	6 960
Амортизационные отчисления	29 530	26 897
Вознаграждения агентствам за привлечение покупателей	43 225	58 322
Госпошлины и платежи в Фонд дольщиков	96 377	34 110
Прочие расходы	4 918	9 081
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>267 816</b>	<b>234 827</b>

## 15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы были представлены следующими статьями:

Показатель	2019 год	2018 год
<b>Прочие доходы, в том числе:</b>		
Погашение резерва ожидаемых затрат по социальным обязательствам	-	109 181
Прибыль от прочей реализации	-	11 937
Списанная в доход кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	-	2 228
Штрафы по хозяйственным договорам	13 288	8 834
Реализация прочего имущества	1 675	3 436
Курсовые разницы (показаны свернуто)	1 367	-
Прочие доходы	24 696	289
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>41 026</b>	<b>135 905</b>

	2019 год	2018 год
<b>Прочие расходы, в том числе:</b>		
Затраты понесенные после сдачи очередей строительства	12 525	9 932
Расходы на благотворительность	-	4 297
Налоги и сборы	540	312
Списание остаточной стоимости основных средств	607	581
Резерв обесценения готовой продукции	-	72 500
Резерв обесценения затрат в незавершенном производстве	-	65 070
Штрафы по хозяйственным договорам	4 489	522
Убыток от продажи сетей	25 797	19 028
Курсовые разницы (показаны свернуто)	-	6 867
Списание долгосрочной задолженности	-	1 713
Комиссия банка	1 363	1 368
Прочие расходы	26 068	1 243
<b>Итого прочие расходы:</b>	<b>71 389</b>	<b>183 433</b>

## 16. Расчеты по налогу на прибыль

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр. 3 х гр. 4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Бухгалтерская прибыль 2019 г. (строка 2300)	976 611	20%	195 322
	Изменение отложенных налоговых активов за 2019 г. (строка 2450), в т.ч.:	20 468	20%	4 094
3	Корректировка резерва по годовым бонусам и отпускам	(5 885)	20%	(1 177)
4	Налоговый актив по реализации с отсрочкой	34	20%	7
5	Корректировка гарантийных резервов	27 880	20%	5 576
6	Прочие резервы	14 635	20%	2 927
7	Налоговый актив по расходам на социальные обязательства	(16 196)	20%	(3 239)
8	Постоянные налоговые обязательства за 2019 г.	10 410	20%	2 082
10	Итого текущий налог на прибыль (строка 2410)	1 007 489	20%	201 498
11	Штрафы, пени по налогу	0.5	20%	-
12	Итого прочее (строка 2460)		20%	

### Сравнительная информация за 2018 год

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр. 3 х гр. 4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Бухгалтерская прибыль 2018 г. (строка 2300)	152 338	20%	30 467
	Отложенные налоговые активы за 2018 г. (строка 2450), в т.ч.:	300 380	20%	60 076
3	Корректировка резерва по годовым бонусам	21 575	20%	4 315
4	Измен-е оценочного суждения по соц.обязательству (садик Эланд)	59 705	20%	11 941
5	Корректировка гарантийных резервов	16 970	20%	3 394
6	Корректировка прочих резервов	137 570	20%	27 514
7	Списание резервов под ожидаемые затраты (аудит, аренда и пр.)	(11 250)	20%	(2 250)
8	Налоговый актив по расходам на социальные обязательства	75 810	20%	15 162
9	Постоянные налоговые обязательства за 2018 г.	25 450	20%	5 090
10	Непризнанный налоговый актив по соц.обязательствам	(244 695)	20%	(48 939)
11	Итого текущий налог на прибыль (строка 2410)	233 473	20%	46 694
12	Штрафы, пени по налогу			2 103
13	Непризнанный налоговый актив по расходам на рекламу	(90 390)	20%	(18 078)
14	Итого прочее (строка 2460)	79 875	20%	15 975



#### Расшифровка постоянных налоговых разниц

Наименование	Сумма 2019 г.	Сумма 2018 г.
Расходы на благотворительность	-	4 297
Налоги и сборы (НДС в доле, относящейся к доходам не облагаемым НДС, с истекшим сроком давности)	-	312
Прочие расходы отдела продаж (подарки и угощения клиентам на объектах Сканди Клубб, Магнифика и Грена Лунд)	495	403
Прочие управленческие расходы	8 217	9 817
Расходы на проект «Здоровая команда»	383	441
Представительские расходы	205	68
Убыток от продажи несамортизированных ОС	-	-
Прочее	1 110	10 112
<b>Итого</b>	<b>10 410</b>	<b>25 450</b>
<b>Постоянное налоговое обязательство</b>	<b>2 082</b>	<b>5 090</b>

## 17. Договоры строительного подряда

После реорганизации ООО «Бонава Девелопмент», выступавшего в роли Заказчика, в форме присоединения в 2017 году к ООО «Бонава Санкт-Петербург», у Общества отсутствует выручка по договорам строительного подряда.

## 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, %
<b>Основное хозяйственное общество</b>					
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%	-
<b>Основной управленческий персонал</b>					
2.	Черная Мария Владимировна	г. Санкт-Петербург	Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»	-	-
<b>Дочерние хозяйственные общества</b>					
3.	ООО Бонава Магазин квартир (ранее ООО ЭнСиСи Магазин квартир)	Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия	Обществу принадлежит 50% уставного капитала компании	-	50%
<b>Другие связанные стороны</b>					
4.	ООО ПетроЦентр	Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия	Обществу принадлежит менее 50% уставного капитала компании	-	1%
5.	Оптиплан ОЮ	Маннерхейминтие, 105, 00280, Хельсинки, Финляндия	Компания контролируется той же группой лиц, что и Общество	-	-
6.	Бонава Суоми Ою (ранее Акционерное общество ЭнСиСи Ракеннус Ою)	Маннерхейминтие 103а, 00280 Хельсинки, Финляндия	Компания контролируется той же группой лиц, что и Общество	-	-

**18.1 Операции со связанными сторонами**

Наименование связанной стороны	2019 г.		2018 г.	
	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	Приобретение товаров (работ, услуг)	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	Приобретение товаров (работ, услуг)
Бонава АБ (публ.) услуги	26 442	114 885	28 141	123 736
Бонава АБ (публ.) проценты по займам	-	34 009	-	296 921
Бонава Суоми ОЮ	2 137	3 691	-	17727
ООО ЭнСиСи Роудс	-	-	-	-
ООО Бонава Девелопмент	-	-	-	-
ООО ПетроЦентр	2 975	2 248	2 248	-
ООО Бонава Магазин квартир	356	350	350	-
Оптиплан ОЮ	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>31 910</b>	<b>155 183</b>	<b>30 739</b>	<b>438 384</b>

**18.2 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:**

Наименование связанной стороны	2019 г.		2018 г.	
	Поступление денежных средств	Направление денежных средств	Поступление денежных средств	Направление денежных средств
Бонава АБ (публ.) услуги	26 711	98 442	28 715	238 480
Бонава АБ (публ.) займы	280 493	1 468 107	155 000	1 644 450
ООО «ПетроЦентр»	2 950	-	3 477	-
ООО «ПетроЦентр» займы	-	67 500	56	27 400
ООО «Бонава Магазин Квартир» услуги	356	-	350	-
ООО «Бонава Магазин Квартир» займы	-	-	-	500
ЭнСиСи Ракеннус ОЮ	-	-	-	-
Бонава Суоми ОЮ	563	3 455	-	12 454
<b>Итого</b>	<b>311 073</b>	<b>1 637 504</b>	<b>187 598</b>	<b>1 923 284</b>

### 18.3 Остатки по счетам взаиморасчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	На 31.12.2019 г.		На 31.12.2018 г.	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Бонава АБ (публ.) услуги	599	-	3 288	-
Бонава АБ (публ.) займы	-	-	-	1 153 606
Бонава Суоми ОЮ	-	-	-	-
ООО «ЭнСиСи Роудс»	-	-	-	-
ООО «Бонава Девелопмент»	-	-	-	-
ООО «ПетроЦентр»	431	-	407	-
ООО «ПетроЦентр» займы	-	99 718	-	28 822
ООО «Бонава Магазин Квартир» займы	8 675	-	8 675	-
<b>Итого</b>	<b>9 705</b>	<b>99 718</b>	<b>12 370</b>	<b>1 182 428</b>

Наименование связанной стороны	2017 г.	
	Дебиторская задолженность, финансовые вложения	Кредиторская задолженность и задолженность по займам, полученным от связанных сторон
ЭнСиСи Трежери АБ	7 428	120 456
Бонава АБ (публ.)	-	3 984 525
ЭнСиСи АБ	-	-
ЭнСиСи Ракеннус ОЮ	-	-
ООО ЭнСиСи Роудс	-	-
ООО ЭнСиСи Шафт	1 620	-
ООО Бонава Девелопмент	-	-
Оптиплан ОЮ	8 175	-
<b>Итого</b>	<b>24 006</b>	<b>4 104 981</b>

## 19. Реорганизация

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

В 2017 году организация ООО «Бонава Санкт-Петербург» участвовала в реорганизации в форме присоединения. Реорганизация проводилась на основании Решения единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» № 1/2015 от 8 июня 2015 г.

В реорганизации участвовали следующие организации:

- ООО «Бонава Санкт-Петербург» – общество, к которому осуществляется присоединение;
- ООО «Бонава Девелопмент» – присоединяемое общество.

Правопреемником ООО «Бонава Девелопмент» является ООО «Бонава Санкт-Петербург» на 100%.

Заключительный баланс ООО «Бонава Девелопмент» составлен на 25 мая 2017 г.

Реорганизация ООО «Бонава Девелопмент» в форме присоединения к ООО «Бонава Санкт-Петербург» была отражена в бухгалтерском учете ООО «Бонава Санкт-Петербург» в соответствии с Методическими указаниями по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций (утверждены приказом Министерством финансов Российской Федерации от 20 мая 2003 г. № 44н).

Уставный капитал реорганизованного общества ООО «Бонава Санкт-Петербург» на 31.12.2017г. составил 400 000 тыс. руб. и не претерпел изменений до 31.12.2019г.

## 20. Условные обязательства и условные активы

### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

#### **Условия ведения деятельности Общества**

В России продолжаются 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 2019 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 2019 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 2019 г. составила 6,25%. 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**

С 01 января 2019 года произошло повышение ставки НДС с 18 до 20%.

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 2019 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 проверки могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2019 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. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2019 г. не был создан руководством ввиду несущественности 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 выполняют 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:

	<b>2019 г.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Долгосрочные финансовые вложения (прим. 4)	6 793	6 793	6 793
Дебиторская задолженность (прим. 6)	510 371	533 724	483 353
Краткосрочные финансовые вложения (прим. 4)	99 718	28 822	8 175
Денежные средства (прим. 7)	1 479 593	694 885	400 869
<b>Итого</b>	<b>2 096 475</b>	<b>1 264 224</b>	<b>899 190</b>

### 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 2019 г. краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 10 718 758 тыс. руб., (в предыдущих периодах: краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 31 декабря 2018 г. на 3 260 844 тыс. руб., 31 декабря 2017 г. на 3 323 833 тыс. руб.,)

На 31 декабря 2019 г. стоимость земельных участков под будущее строительство, отраженных в составе оборотных активов, составляет 5 172 314 тыс. руб. (31 декабря 2018 г. – 5 133 975 тыс. руб., 31 декабря 2017 г. – 5 146 292 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 2019 г.	По требованию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Более 5 лет	Итого
Заемные средства (прим. 11)	-	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность (прим. 13)	32 417	745 520	6 345 491	249 996	-	7 373 424
<b>Итого</b>	<b>32 417</b>	<b>745 520</b>	<b>6 345 491</b>	<b>249 996</b>	<b>-</b>	<b>7 373 424</b>

Год, закончившийся 31 декабря 2018 г.	По требованию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Более 5 лет	Итого
Заемные средства (прим. 11)	-	1 153 606	-	-	-	1 153 606
Кредиторская задолженность (прим. 13)	30 459	589 978	5 347 815	70 938	-	6 039 190
<b>Итого</b>	<b>30 459</b>	<b>1 743 584</b>	<b>5 347 815</b>	<b>70 938</b>	<b>-</b>	<b>7 192 796</b>



#### **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 2019 г.**

21 января 2020 г. Общество заключило соглашение займа № 1BSPb/2020 с «Бонава АБ» на сумму 80 000 тыс. руб. Срок погашения займа установлен 21.02.2020 г., процентная ставка – 8,92% годовых. 21 февраля 2020 г. Общество погасило проценты по предоставленному займу в сумме 586 тыс. руб. в соответствии с условиями дополнительного соглашения №1 от 18.02.2020, сумма займа была пролонгирована, установлена новая процентная ставка – 8,72%.

18 марта 2020 г. было заключено дополнительное соглашение №2, в соответствии с условиями которого 20 марта 2020г. Общество частично погасило заем на 40 000 тыс. руб. и выплатило начисленные проценты за период 22.02.2020-20.03.2020 в сумме 536 тыс. руб. Также была установлена новая процентная ставка – 8,96%. Срок действия указанного дополнительного соглашения – до 20 апреля 2020 г.



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») будут 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. На баланс нового общества будут 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. После процедуры выделения Общество продолжит деятельность без уменьшения её объемов.

28 февраля 2020 г. произошла реализация всех долей в Уставном капитале Общества, принадлежащих Бонава АБ в пользу ООО «Бонава Санкт-Петербург» и ООО «Бонава Магазин квартир». В результате сделки ООО «Бонава Санкт-Петербург» владеет долей в УК ООО «Петроцентр» в размере 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.

В связи с эпидемией коронавируса органы власти России и Санкт-Петербурга принимают меры, ограничивающие проведение массовых мероприятий и места скопления людей. В случае ухудшения санитарно-эпидемиологической обстановки возможно ужесточение мер, в том числе приостановления деятельности государственных и муниципальных учреждений. Данные обстоятельства способны привести к снижению деловой активности Общества. Руководством Общества проведен анализ возможного влияния принимаемых ограничительных мер на ожидаемые результаты деятельности за 2020 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 2020 г.

Главный бухгалтер

по доверенности №69/2019 от 27.06.2019

27 марта 2020 г.



Малиновская Е.В.