

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СВЕТ» ЗА 2020 ГОД

г. Калининград

09 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Строительная Компания «Свет» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Свет».

1.2 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2020г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.3 Дата государственной регистрации «14» марта 2011 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1113926008943. ИНН/КПП 3906232013/390601001.

1.4 Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, и состоит из номинальных стоимостей долей его участников:

Состав участников на 31.12.2020г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл Сити Калининград»	2 500	25%
Изак Ян Леонидович	6 000	60%
Воробьев Олег Анатольевич	1 500	15%

В отчетном периоде участник Изак Ян Леонидович приобрел долю 35% в уставном капитале Общества у Верниковской Татьяны Владимировны.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 3 человека.

1.6 Общество является малым предприятием.

1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.8 Генеральный директор – Горчаков Сергей Валентинович.

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

## 2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет главный бухгалтер.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью более 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка

основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг застройщика (далее УЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости может быть определена.

(п.п. 12, 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н; п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н; п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; п.п. 17-24 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 116н)

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗ по данному объекту, и

- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗ.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗ, признанная по мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма - 5% от выручки от реализации за отчетный период.

## 2.2. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

По итогам каждого отчетного периода исчисляется сумма авансового платежа по налогу, исходя из 6% ставки налога и фактически полученных доходов, рассчитанных нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответственно первого квартала, полугодия, девяти месяцев с учетом ранее исчисленных сумм авансовых платежей по налогу.

Ведение книги учета доходов и расходов осуществляется в электронном виде с использованием компьютерной программы с последующей распечаткой на бумажный носитель.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) уменьшается на суммы:

- страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) за этот же период времени в соответствии с законодательством.

- выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) не может быть уменьшена на сумму указанных расходов более чем на 50%.

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде, если

допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

### 3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2020 год

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 1 835 тыс. руб., включая:
  - выручку от оказания услуг застройщика – 1 235 тыс. руб., из которой:
    - выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка, составляет 0 тыс. руб.
    - выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками – 1 235 тыс. руб.
  - выручку от реализации нежилых помещений (хозяйственных кладовых) по договорам купли-продажи – 600 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 2 742 тыс. руб., включая:
  - себестоимость услуг застройщика – 2 096 тыс. руб.;
  - себестоимость реализованных нежилых помещений – 646 тыс. руб.
- Коммерческие расходы – 518 тыс. руб.;
- Управленческие расходы – 1 581 тыс. руб.;
- Прибыль от продаж составила – убыток 3 006 тыс. руб.;
- Чистая прибыль составила – убыток 10 571 тыс. руб.;
- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет

Факторы, влияющие на изменение объемов продаж:

- В 2019 году Общество ввело в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, ул. Тихая, дом 12, №11 по ГП (МЖД). С 3 квартала 2019 года Общество передавало объекты долевого строительства в МЖД по актам приема-передачи участникам долевого строительства. В отчетном периоде закончилась передача построенных объектов долевого строительства по МЖД.

- В отчетном периоде Общество не начинало разработку новых объектов строительства, не получала новых разрешений на строительство.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2020 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 3 человека. Один работник находится в декретном отпуске. Фонд оплаты труда за 2020 год составил 803 тыс. рублей, что составило 16,6% от всех затрат, коммерческих и управленческих расходов. Сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2020 году 22 тыс. руб.

### 4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1. Пояснения по финансовым вложениям. Финансовые вложения составляют выданные процентные долгосрочные займы. В отчетном периоде Общество заключало соглашения к договорам процентного займа с ООО «Престиж» о прекращении с 01.05.2020 года начисления процентов по выданному займу. Сумма заемных средств 10 994 тыс. руб. была переведена из состава долгосрочных займов в состав дебиторской задолженности.

Структура выданных займов за период представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств, тыс. руб.

Наименование заемщика	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо 31.12.2020г.
		Выдано	Погашено	
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	0	470	20	450
ООО «Престиж»	14 175	0	14 175	0
ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»	0	120	120	0
<b>Итого</b>	<b>14 175</b>	<b>590</b>	<b>14 315</b>	<b>450</b>

Сумма начисленных процентов к получению за 2020 год составила 128 тыс. руб.

4.2 Строка 1210 «Запасы» – 857 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка 12102 «Товары» - 848 тыс. руб. отражает приобретенные в собственность нежилые помещения хозяйственные кладовые для последующей перепродажи.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» – 8 023 тыс. руб., краткосрочная, является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Завершение строительства МЖД №11 по ГП привело к уменьшению дебиторской задолженности поставщикам и подрядчикам.

Строка 12306 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 465 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ по объектам:

- ул. Тихая, д.10 (дом №10 по ГП) – 465 тыс. руб.

Строка 12307 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 30 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ по объектам строительства:

- ул. Тихая, д.10 (дом №10 по ГП) – 30 тыс. руб.

4.4 Пояснения к кредиторской задолженности. Строка 1520 «Кредиторская задолженность» – 3 695 тыс. руб., отражает краткосрочную кредиторскую задолженность. Вся задолженность является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Завершение строительства МЖД №11 по ГП привело к уменьшению кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам. В 2020 году Общество выплачивало участникам дивиденды, что также привело к снижению показателя кредиторской задолженности по сравнению с 2019 годом.

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующего положения об оплате труда.

Задолженность по налогам и сборам составляет – 8 тыс. руб. и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 1 162 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- ✓ НДФЛ – 223 тыс. руб.;
- ✓ Налог по УСН – 423 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 513 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы – 3 тыс. руб.

## **5. Результаты инвентаризации**

В организации по состоянию на 31 октября 2020 года была проведена инвентаризация ТМЦ. По состоянию на 31 декабря 2020 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск. Результаты отражены в актах инвентаризации.

## **6. Оценочные резервы и оценочные обязательства**

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо 31.12.2020г.
		Начислено	Использовано	
Резерв отложенных предвиденных расходов по строительству объекта: г. Светлогорск, ул. Тихая, дом 12	1 438	0	1 438	0
Резерв на отпуск работников	60	181	95	146
<b>Итого</b>	<b>1 499</b>	<b>181</b>	<b>1 533</b>	<b>146</b>

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

### 7. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и не востребовавшие участниками дивиденды на 31.12.2020г. составляют 2 505 тыс. руб.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

### 8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», ООО «Престиж», ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз», ООО «Сэтл Эстейт».

Физические лица: генеральный директор Горчаков Сергей Валентинович, Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 75 тыс. руб.

2. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договору с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение 97 тыс. руб.

3. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договорам процентного займа с ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», ООО «Престиж», ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз». Структура заемных средств представлена в таблице 1.

4. Общество являлось застройщиком и в отчетном периоде оплачивало услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика с ООО «Сэтл Сити Калининград» по строительству объектов: ул. Тихая, д.12 (№11 по ГП), ул. Тихая, д. 8 (№9 по ГП) в городе Светлогорске. За 2020 год Общество перечислило за услуги заказчика 344 тыс. руб.

### 9. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

### 10. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

### 11. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде

не осуществлялось и не планируется.

## 12. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

## 13. Изменения оценочных значений

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

## 14. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

## 15. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

## 16. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

## 17. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- *денежные средства на расчетных счетах – 306 тыс. руб.;*
- *имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства отсутствуют;*
- *существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;*

- *денежные потоки от текущих операций:*

Поступления – 4 800 тыс. руб., из них 650 тыс. руб. поступило от покупателей за реализованные нежилые помещения, 1 965 тыс. руб. поступило на расчетный счет по договорам долевого участия от дольщиков. Поступления по договорам долевого участия включают средства за услуги застройщика. Прочие поступления 2 185 тыс. руб. включают возврат средств от контрагентов по договорам беспроцентного займа 2 017 тыс. руб.

Платежи – 6 969 тыс. руб., из них 4 324 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги; 1 893 тыс. руб. направлено на выплаты, связанные с оплатой труда работников, включая НДФЛ тыс. руб., страховые взносы – 513 тыс. руб.; 423 тыс. руб. уплачено в бюджет налога по УСН; прочие платежи 329 тыс. руб.

Показатели представлены свернуто.

- *денежные потоки от инвестиционных операций:*

Поступления – 3 322 тыс. руб., в том числе за счет возврата от контрагентов выданных процентных займов – 3 322 тыс. руб.

Платежи – 590 тыс. руб. Из них 590 тыс. руб. предоставлено контрагентам по договорам процентного займа.

- *денежные потоки от финансовых операций:*

Поступления – нет.

Платежи – 333 тыс. руб. Из них 290 тыс. руб. направлено на уплату дивидендов участникам, 43 тыс. руб. уплачено НДФЛ с выплаченных дивидендов.

## 18. Информация о рисках хозяйственной деятельности

По информации, имеющейся у Общества, в 2021 году не прогнозируется ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости и снижения цен, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности. Обществом принимаются во внимание риски возможного влияния пандемии коронавируса COVID-19 на финансовые результаты деятельности Общества. Общество осуществляет мероприятия на недопущение распространения коронавируса COVID-19.

### Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2020 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Генеральный директор



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Крамская Е.С.