



**Пояснения
к бухгалтерской отчетности
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
за 2020 год**

1. Общие сведения

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ОГРН 1177847399014

Дата регистрации 12 декабря 2017 года

ИНН 7804611980 КПП 780201001

Адрес местонахождения: 194354, г.Санкт-Петербург, Северный пр., дом 4, корпус 1, лит. А, пом. 6Н, офис 22

1.1. Уставный капитал организации составляет 160 100 000 (Сто шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей, полностью оплачен.

1.2. Учредители организации:

- ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 – доля в Уставном капитале 51%;
- Смирнов Николай Викторович — доля в Уставном капитале 49%, занимает должность генерального директора организации;

1.3. Основной вид деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2.

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 9 человек;

1.5. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

1.6. Информация о связанных сторонах:

ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС» ОГРН 1177847077220 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ» ОГРН 1147847553920 Единственный участник Смирнов Н.В.

ООО «Технополис» ОГРН 1127847372190 Единственный участник Смирнов Н.В.

1.7. Общество подлежит обязательному аудиту на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Бухгалтерская отчетность

2.1. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями к бухгалтерскому учету и отчетности, отступления от действующих правил не допускалось.

3. Основные положения учетной политики

3.1. Учетная политика ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» на 2020 год утверждена приказом генерального директора Смирнова Н.В. от 27.12.2019 года № 2712/2019-1. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером и ведется автоматизированным способом в программе 1С.

3.2. Общество применяет линейный метод амортизации по основным средствам и нематериальным активам.

3.3. Материально-производственные запасы (МПЗ) принимаются к учету по фактической себестоимости. Метод оценки МПЗ при списании по средней себестоимости.

3.4. Организация является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все расходы, понесенные с целью строительства многоквартирного дома и исполнения заключенных договоров участия в долевом строительстве, то есть передачи участникам долевого строительства объектов долевого строительства (жилых помещений, нежилых помещений и машино-мест), в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утв. Приказом МФ РФ от 30.12.1993г. №160, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и делятся на прямые расходы и иные обязательные расходы. К прямым расходам относятся затраты непосредственно связанные со строительством объекта, к иным обязательным расходам относятся затраты на обеспечение деятельности Застройщика.

«Входной» НДС по товарам, услугам, работам, связанным со строительством инвестиционных объектов учитывается по Д-ту счета 19.33.2 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий включению в стоимость» и одновременно списывается в Д-т 08.33.2 аналитика «Списание НДС на расходы (По деятельности с основной системой налогообложения)».

После получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство объекта, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом, на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов на которые в процессе строительства, до ввода в эксплуатацию были заключены ДДУ или иные договоры инвестирования и сформированы обязательства по передаче дольщикам (инвесторам). Объекты недвижимости по которым не сформированы обязательства по передаче на дату ввода объекта в эксплуатацию предназначаются для регистрации в собственность застройщика и дальнейшей продажи, в отношении них производятся записи: Д-т 08.34.1 «Инвестиционные объекты, регистрируемые в собственность организации для купли-продажи» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому машино-месту, и Д-т 43 «Готовая продукция» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждой квартире или нежилому помещению.

На дату исполнения договора участия в долевом строительстве (подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства) производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» в отношении договоров долевого участия и с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.2 «Целевое финансирование (прочее)» в отношении договоров инвестирования.

После ввода Объекта в эксплуатацию расходы, относящиеся к процессу строительства объекта и содержанию объектов долевого строительства, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов строительства», все иные расходы, относящиеся к обеспечению деятельности организации учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», признаются косвенными расходами и ежемесячно списываются в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы».

3.5. Доходы от обычных видов деятельности учитываются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения». Доходами от обычных видов деятельности признаются :

- вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта недвижимости, оказываемые по договорам долевого участия, сумма которого определяется по каждому объекту недвижимости (квартире, нежилому помещению, машино-месту) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от каждого дольщика и фактическими затратами по переданному объекту долевого строительства);

- экономия застройщика по договорам инвестирования, размер которой определяется по каждому объекту недвижимости (квартире, нежилому помещению, машино-месту) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и является разницей между величиной средств целевого финансирования, полученного Застройщиком от инвестора и фактическими затратами по каждому переданному объекту инвестирования;

- выручка от продажи готовой продукции (квартир, нежилых помещений, машино-мест);

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами. Прочие доходы учитываются на балансовом счете 91.01 «Прочие доходы». Аналитический учет ведется по видам доходов.

Датой признания дохода от оказания услуг Застройщика и возникновения экономии является дата подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или объекта инвестирования. Выручка от реализации готовой продукции определялась по отгрузке, от оказания услуг по мере оказания, независимо от поступления денежных средств.

3.6. Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря. Учет резервов предстоящих отпусков в целях бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом МФ РФ от 13.12.2010г. №167н.

3.7. Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом МФ РФ от 1.11.2020г. №114н.

4. Основные показатели деятельности организации за 2020 год

4.1 Финансово-хозяйственная деятельность Общества в 2020 году была направлена на осуществление основного вида деятельности. За 2020 год чистая прибыль составила 11 817 тыс. руб., исчислен налог на прибыль – 6 579 тыс. руб. и складывается из условного расхода по налогу на прибыль в размере – 3 679 129,66 руб. и постоянного налогового расхода в размере – 2 899 856,87 руб.

Доходы в отчетном году составили (в тыс. руб., без НДС):

1	Выручка по основному виду деятельности (вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта строительства объекта)	32 013,00
2	Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	10 322,00
3	Прочие доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков)	1 044,00

Расходы в отчетном году составили (в тыс. руб.):

1	Управленческие расходы, в том числе:	8 606,00
1.1	Расходы на оплату труда	6 482,00
1.2	Налоги и взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	1 002,00
1.3	Резерв на оплату отпусков	847,00
1.4	Прочие управленческие расходы	275,00
2	Проценты к уплате, начисленные по действующим договорам займа	1 156,00
3	Прочие расходы, в том числе:	15 221,00
3.1	Расходы связанные с реализацией объектов строительства, понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	699,00
3.2	Расходы связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения прибыли	14 499,00
3.3	Прочие внереализационные расходы	23,00

5. Основные события хозяйственной деятельности за отчетный период

5.1 С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года является застройщиком объекта: Объект многоэтажной жилой застройки (высотная

застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Строительство объекта велось подрядным способом. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г. Сформирована полная стоимость объекта строительства и определена себестоимость жилых, нежилых помещений и машино-мест. С 18.12.2020г. начался процесс передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

5.2 В отчетном году Обществом перед Смирновым Н.В. по договору займа №2 от 06.07.2018г. (целевой, процентный) частично погашена сумма основного долга в размере 85 000 000,00 рублей, а также уплачены проценты за пользование заёмными средствами в сумме 19 471 868,41 руб., НДС/Л (13%) в размере 2 531 245,00 руб. удержан и перечислен в бюджет.

5.3 С апреля 2020 года Общество, являясь субъектом малого предпринимательства, применяет к выплатам в пользу физических лиц, превышающим действующий с начала календарного года федеральный МРОТ, льготные тарифы по страховым взносам, установленные ст.5, ст.6, ст.7 Федерального закона №102-ФЗ от 01.04.2020г., как меры поддержки бизнеса в условиях Covid-19.

6. Непрерывность деятельности Общества

6.1. У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:

- не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
- оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты.

7. Займы

7.1 По состоянию на 31.12.2020г. Общество имеет заемные средства в общей сумме 164 800 000 рублей, предоставленные Займодавцем Смирновым Н.В., по следующим договорам:

- договор займа №2 от 06.07.2018г. (процентный, целевой), срок погашения займа – 31.12.2022 года, сумма основного долга 63 300 000,00 рублей;
- договор займа №28/12/2020 от 28.12.2020г. (процентный, целевой), срок погашения займа – 31.12.2022 года, сумма основного долга 101 500 000,00 рублей;

8. Оценочные обязательства и резервы:

8.1. На 31 декабря 2020 года в организации сформировано оценочное обязательство – резерв на оплату очередных отпусков работников в сумме 847 465,21 руб.

8.2. Резерв по сомнительным долгам не формировался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Дата составления 26.02.2021г.

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

М.П.

Смирнов Н.В.

Главный бухгалтер

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

Копичева Е.А.