ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «ПРЕСТИЖ» ЗА 2020 ГОД

г. Калининград 10 марта 2021 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Престиж» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Престиж».

1.2 Дата государственной регистрации «05» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925013576. ИНН/КПП 3904612002/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2020г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4. 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.

1.5. Средняя численность работников за отчетный период – 4 человека.

1.6. Общество не является малым предприятием.

1.7. Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

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

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 УЗ 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 единовременно 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. Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

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

За 2020 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

• Выручка составила – 31 796 тыс. руб., включая:

- выручку от оказания услуг застройщика – 31 796 тыс. руб.; из которой:

- выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка - 0 тыс. руб.,

- выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками – 31 796 тыс. руб.

• Себестоимость составила – 0 тыс. руб. Себестоимость услуг застройщика сформировалась до передачи объектов долевого строительства в предыдущие отчетные периоды.

• Коммерческие расходы – 1 225 тыс. руб.

• Управленческие расходы – 1 189 тыс. руб.

• Прибыль от продаж составила – 29 381 тыс. руб.

• Чистая прибыль составила – убыток 8 053 тыс. руб.

• Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, повлекшие изменение объемов продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности по объекту строительства ул. О. Кошевого, дом 30 (№1 по ГП) на протяжении строительства.
- В декабре 2019 года Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Калининград, ул. О. Кошевого, д. 30. Во 2 квартале 2020 года Общество завершило передачу по актам приема-передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в МЖД.
- Общество не ведёт разработку новых объектов строительства на данном этапе.
- Общество не осуществляет другие виды деятельности.

Убыток от передачи по ДДУ 39 126 тыс. руб. сложился в бухгалтерском учете при передаче объектов долевого строительства, в случае превышения затрат на строительство построенного объекта долевого строительства над суммой обязательств на строительство по договору участия в долевом строительстве.

Средняя численность работников за период составляет 4 человека. Среднесписочная численность – 0 человек. Фонд оплаты труда за 2020 год составил 1 088 тыс. рублей, что составляет 45% от всех затрат за период: коммерческих и управленческих расходов. Все сотрудники Обществе являются внешними совместителями, работают по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2020 году 22,7 тыс. руб.

4. Характеристика отдельных статей баланса

4.1 Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 17 559 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель дебиторской задолженности снизился по сравнению с 2019 годом за счет снижения задолженности поставщикам и подрядчикам ввиду завершения строительства МЖД, погашения дебиторской задолженности от покупателей, и снижения дебиторской задолженности дольщиков по договорам долевого участия.

Строка 12304 «Расчеты с покупателями и заказчиками» - 16 349 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность покупателя земельного участка по договору купли-продажи от 27.11.2018г.

4.2 Пояснения к заемным средствам. Заемные средства на отчетную дату представлены:

- кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.
- долгосрочные займы - 2 551 тыс. руб.
- краткосрочные займы - 63 131 тыс. руб.
- проценты по краткосрочным займам – 3 821 тыс. руб.

В отчетном периоде Общество заключало соглашения к договорам займа о прекращении с 01.05.2020 года уплаты процентов по полученным займам.

Структура заемных средств представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура заемных средств, полученных от других организаций

тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо на 01.01.2020г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020г.
		Поступило	Возвращено (прощено)	
ООО «СК «Свет»	14 175	245	8 670	5 750
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	18 780	1 310	2 915	17 175
ООО «СК «СЗ «Союз»	37 493	10	5 585	31 918
ООО «Сэтл Сити Калининград»	13 257	8 376	10 794	10 839
Итого	**83 705**	**9 941**	**27 964**	**65 682**

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2020 год составила 799 тыс. руб.

4.3 Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 623 тыс. руб. является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с показателем 2019 года ввиду завершения реализации построенного МЖД. Новых объектов строительства на данном этапе не проектируется.

Задолженность перед персоналом по оплате труда отсутствует. Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию и действующим положениям об оплате труда и премировании.

Задолженность по налогам составляет – 22 тыс. руб. и сложилась по итогам деятельности за 4 квартал 2020 года со сроком уплаты в бюджет в 1 квартале 2021 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 654 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов:

- ✓ НДФЛ – 141 тыс. руб.;
- ✓ НДС – 12 тыс. руб.;
- ✓ Страховые взносы – 374 тыс. руб.;
- ✓ Земельный налог – 100 тыс. руб.;
- ✓ Прочие налоги и сборы - 27 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. Излишков и недостач не установлено. Просроченные обязательства отсутствуют.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы на счете учета 96, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Структура резервов предприятия.

тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2020	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2020
		Начислено	Использовано, списано	
Резерв на отпуск работников	164	83	109	137
Резерв на отложенные предвиденные работы по строительству МЖД по ул. О. Кошевого, дом 30 (№1 по ГП)	7 454	0	7 454	0
Итого	**7 581**	**83**	**7 563**	**137**

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

7. Событие после отчетной даты

На момент составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год и распределения прибыли не принимались. Объявленные и невыплаченные участниками дивиденды на 31.12.2020 года отсутствуют.

8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Юридические лица: ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2», ООО «СК

«Союз», ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Сэтл Групп».

Физические лица: исполнительный директор Горчаков Сергей Валентинович, генеральный директор ООО «Сэтл» Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись с этими сторонами следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград» для осуществления хозяйственной деятельности. За 2020 год Общество перечислило за аренду 55 тыс. руб.

2. Общество выступало заемщиком в отчетном периоде по договорам процентного займа с ООО «Специализированный застройщик СК «Союз», ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест». Структура заемных средств представлена в Таблице 1.

3. Общество являлось застройщиком и получало услуги заказчика строительства по договору на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2020 год Общество перечислило за услуги заказчика 3 121 тыс. руб.

4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2020 год Общество перечислило вознаграждение в размере 1 972 тыс. руб.

5. Общество выплачивает по лицензионному договору с ООО «Сэтл Групп» плату за товарный знак. За 2020 год Общество перечислило за пользование товарным знаком 40 тыс. руб.

6. Общество в 2019 году заключало два договора долевого участия с дольщиком ООО «Сэтл Сити Калининград» на строительство квартир на общую сумму 4 576 тыс. руб. В отчетном периоде был произведен зачет задолженности по договору займа в счет оплаты данных договоров на сумму 4 576 тыс. руб.

7. В 2018 году Общество реализовало земельный участок по договору купли-продажи от 27.11.2018г. ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2» за 88 562 тыс. руб. Регистрация договора купли-продажи в Управлении Росреестра Калининградской области осуществлена 25.12.2018 года. Часть цены договора купли-продажи в размере 56 312 тыс. руб. переведено по соглашению о переводе долга по договору купли-продажи от 01.03.2018г. на покупателя. В 2019 году по соглашению сторон ООО «Престиж», ООО «Сэтл», ООО «СЗ Стерео-2» остаток задолженности по оплате в размере 32 249 тыс. перешел к участнику ООО «Сэтл». За отчетный период ООО «Сэтл» оплатило ООО «Престиж» задолженность по соглашению в сумме 15 900 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

Сроки полезного использования основных средств и нематериальных активов, а также порядок (способ) их амортизации Обществом не изменяются.

Будущие экономические выгоды от использования амортизируемых активов не очевидны, их оценка Обществом не производилась.

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. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие строительство МЖД, управляющие компании, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

16. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

17. Информация о существенных ошибках

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

18. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете - 5 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 – 33 532 тыс. руб., из них 14 884 тыс. руб. поступило по ДДУ от дольщиков, включая услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- ул. О. Кошевого, дом 30 (№1 по ГП) – 14 884 тыс. руб., включая услуги застройщика

Прочие поступления – 2 739 тыс. руб. включают возврат излишней уплаченных в 2019 году авансовых платежей по налогу на прибыль организации, подлежащих возврату по итогам налогового периода – 2 688 тыс. руб.

Платежи – 23 556 тыс. руб., из них 20 753 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, включая возвраты от поставщиков; 1 440 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ, страховые взносы; 1 100 тыс. руб. уплачено процентов по займам, 35 тыс. руб. возвращено дольщикам по ДДУ. Прочие платежи 228 тыс. руб. включают земельный налог – 100 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – нет.

Платежи – нет.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 9 941 тыс. руб., из них 9 941 тыс. руб. получено от контрагентов по договорам займа.

Платежи – 19 917 тыс. руб., из них 19 917 тыс. руб. возвращено заемных средств контрагентам.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество не прекращает и не планирует сокращать свою деятельность.

Отрицательные чистые активы имеют временный характер в связи с особенностями производственной деятельности – строительства многоквартирных жилых домов. Ожидается улучшение финансового положения Общества.

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

Исполнительный директор _____ Горчаков С.В.

Главный бухгалтер _____ Самсонова О.С.