

**ООО «ЛИДЕР СТРОЙ»
ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2020 г.**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

15.02.2021г.

I. Общие сведения

1. Общая информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕР СТРОЙ» (далее - «Общество») было зарегистрировано 23 июля 2003 г. Размер уставного капитала Общества составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Учредителями Общества являются:

- Юнусов Амаль Пулатович (гражданин России) – с долей участия 49,9%,
- Фролов Дмитрий Алексеевич (гражданин России) – с долей участия 50%.
- Юнусов Пулат Абдувахабович (гражданин России) – с долей участия 0,1%.

Общество зарегистрировано по адресу: 141292, Московская область, г. Красноармейск, ул. Академика Янгеля, 19, стр. 2

2. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности ООО «ЛИДЕР СТРОЙ» является сдача помещений в аренду (Код ОКВЭД 68.20.2).

С 2005 года до марта 2008 года организация вела строительство основного средства «Многофункционального торгового центра» в г. Воскресенске (далее - МКДЦ) для последующей сдачи в аренду.

В марте 2008 г. МКДЦ введено в эксплуатацию, в июне 2008 года оформлено Обществом в собственность.

В течение 2019-2020 годов ООО «ЛИДЕР СТРОЙ» сдавало в аренду помещения МКДЦ.

3. Информация об исполнительных и контрольных органах Общества

Исполнительный орган Общества - генеральный директор Киселев Олег Николаевич.

4. Информация о численности персонала Общества

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2019г. составляла 10 человек, из которых 4 совместителя и 31 декабря 2020 г. составила 10 человек, из которых 2 совместителя.

II. Краткий обзор основных положений учетной политики и представления информации в отчетности

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерством финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, Приказа Министерством финансов Российской

Федерации от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации» и Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного приказом Министерством финансов Российской Федерации от 06.07.1999 № 43н.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось бухгалтерией под контролем главного бухгалтера.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, средств в расчетах (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2020 г. Курсы валют составили на эту дату 90,6824 руб. за 1 евро (31 декабря 2019 г. – 69,3406 руб., 31 декабря 2018 г. – 79,4605 руб.) и 73,8757. за 1 доллар США (31 декабря 2019 – 61,9057 руб., 31 декабря 2018 г. – 69,4706 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства рассматриваются как долгосрочные.

4. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности отражены здания, сооружения, земельные участки и офисное оборудование (компьютерная техника) со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные до 01.01.2009 г объекты с первоначальной стоимостью до 15 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Приобретенные после 01.01.2009г и до 31.12.2010 объекты с первоначальной стоимостью до 20 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Приобретенные после 01.01.2011г объекты с первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (строительство, сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств производится линейным методом по единым нормам амортизационных отчислений, исчисленным исходя из сроков полезного использования, с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

6. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

При отпуске материально-производственных запасов в производство оценка производится Обществом по средней себестоимости.

7. Управленческие, коммерческие расходы

Общехозяйственные расходы списываются на счет 90 субсчет 08.

8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

9. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества и составляет 5 000 тыс. рублей.

10. Отложенные налоги

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Временные разницы приводят к образованию отложенного налога на прибыль

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»).

11. Признание доходов

В течение отчетного года у Общества получена выручка по договорам аренды площадей здания МКДЦ в г. Воскресенске и сдачи в аренду рекламных мест. Выручка признается на конец каждого календарного месяца или на дату прекращения действия договора аренды.

В составе прочих доходов Общества отражаются:

- положительные курсовые разницы по переоценке средств на валютном счете;
- суммы обеспечительного депозита, удержанные при расторжении договоров;
- доходы от купли-продажи валюты.

Курсовые разницы по переоценке средств на валютном счете рассчитываются на дату операции и на конец месяца.

12. Изменения в учетной политике на 2020 год.

Общество в 2020 стало применять Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» в редакции от 20.11.2018, вследствие чего временные разницы стали определяться как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Общество оставляет за собой право, в случае необходимости, внести дополнения в учетную политику на 2021 год.

13. Вступительные и сравнительные данные.

В силу изменений учетной политике откорректированы показатели граф «на 31 декабря 2019 года» и «на 31 декабря 2018 года» бухгалтерского баланса.

Внесенные изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса за 2020 г.

Наименование показателя	Код	На 31.12.2019г. По данным отчетности за 2020 г.	На 31.12.2019г. По данным отчетности за 2019 г.	Отклонение (гр.3 - гр. 4)	На 31.12.2018г. По данным отчетности за 2020 г.	На 31.12.2018г. По данным отчетности за 2019 г.	Отклонение (гр.6 - гр. 7)	Пояснения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Отложенные налоговые активы	1180	1284	192	1092	898	188	710	Изменение учетной политики по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)
Итого по разделу I	1100	316644	315552	1092	324646	323936	710	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79023	81576	(2553)	54621	57782	(3161)	
Переоценка внеоборотных активов	1340	17381	21726	(4345)	17381	21726	(4345)	
Итого по разделу III	1300	101404	108302	(6898)	77002	84508	(7506)	
Отложенные налоговые обязательства	1420	9867	1877	7990	10153	1937	8216	
Итого по разделу IV	1400	198750	190760	7990	230036	221820	8216	

III. Раскрытие существенных показателей

3.1 Основные средства (строка 1130 Бухгалтерского баланса)

Данные о наличии и движении основных средств за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 2.1.

3.2 Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Бухгалтерского баланса)

Данные о наличии и движении доходных вложений за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 2.1.

3.3 Финансовые вложения

Данные о наличии и движении финансовых вложений за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 3.1.

Финансовые вложения представлены долгосрочными выданными займами. По итогам анализа не выявлено наличие признаков обесценения финансовых вложений и соответствующий оценочный резерв не создавался.

3.4 Запасы

Данные о наличии и движении материально-производственных запасов за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

По итогам анализа не выявлено наличие признаков обесценения материально-производственных запасов и соответствующий оценочный резерв не создавался.

3.5 Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

В графе «Изменения за период. Поступление» и графе «Изменения за период. Выбыло» данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

В 2020 г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

В 2019 г. резерв по сомнительным долгам был увеличен на 1 908 тыс. рублей.

3.6 Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

В графе «Изменения за период. Поступление» и графе «Изменения за период. Выбыло» данные раскрываются за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Обеспечительные платежи по долгосрочным договорам аренды отражены в составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке 5562 и 5582 «Авансы полученные» табличной части пояснений 5.3 к бухгалтерскому балансу. Эти авансы служат обеспечением возможных убытков, порчи имущества, хищений, а также в качестве компенсации расходов Общества при досрочном расторжении договора, и могут быть зачтены в любой момент при наступлении соответствующего случая до окончания срока аренды.

Суммы по счетам 62.02 и 62.32 «Авансы полученные» (сальдо и обороты) приведены в разделе 5.3 пояснений так же, как и в Бухгалтерском балансе по строке 15202, за вычетом сумм НДС, отраженных на счете 76.АВ «НДС по авансам и предоплатам».

3.7 Займы и кредиты

Данные о наличии и движении задолженности по кредитам и займам за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

3.8 Доходы по текущей деятельности

В 2020 году Обществом получена выручка по договорам аренды площадей здания МКДЦ в г. Воскресенске и сдачи в аренду рекламных мест 117 983 тыс. руб.

В 2019 году Обществом получена выручка по договорам аренды площадей здания МКДЦ в г. Воскресенске и сдачи в аренду рекламных мест 144 174 тыс. руб.

3.9 Расходы по текущей деятельности

Структура расходов по текущей деятельности в разрезе элементов затрат представлена в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 6.

4. Отложенные налоги

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода:

Наименование показателя	за 2020 г. (тыс. руб.)	за 2019 г. (тыс. руб.)
Постоянные разницы	280	97
Временные (налогооблагаемые) разницы	248	286
Временные (вычитаемые) разницы	27	385

5. Связанные стороны

5.1. Информация по вознаграждениям основного управленческого персонала.

За 2020 год генеральному директору и работникам, являющимся также участниками Общества, выплачена заработная плата в сумме 1 528 тыс. руб., за предшествующий 2019 г. – 1 557 тыс. руб.

Работники	Должность	2020 г. (тыс. руб.)	2019 г. (тыс. руб.)
Киселев Олег Николаевич	Генеральный директор	840	840
Фролов Дмитрий Алексеевич	Исполнительный директор	355	358
Юнусов Пулат Абдувахабович	Коммерческий директор	333	359
Итого		1 528	1 557

Сумма отчислений на пенсионное страхование с вознаграждений управленческому персоналу за 2020 г. составила 348 тыс. руб., за 2019 г. – 343 тыс. руб.

5.2. Информация по сделкам со связанными сторонами

- ООО «Промстройконсалтинг» является организацией, контролируемой одним и тем же физическим лицом Киселевым О.Н., являющегося Генеральным директором Общества и единственным участником ООО «Промстройконсалтинг».

- ООО «ФИНЭКСПЕРТ» оказывает значительное влияние на Общество. Генеральным директором и единственным участником ООО «ФИНЭКСПЕРТ» является Фролов Дмитрий Алексеевич, который является учредителем Общества (доля участия 50%).

Операции со связанными сторонами в 2020г. представлены в следующей таблице:

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	Объем совершенных операций, "-" оплачено, "+" получено услуг, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	ООО «Промстройконсалтинг»	Контролируются одним лицом	Услуги по эксплуатации здания	(10 701) 14 268	3 567	Перечисление на расчетный счет	Нет
2	ООО «ФИНЭКСПЕРТ»	Значительное влияние	Предоставление займа	(136) 101	1 129	Перечисление на расчетный счет	Нет

Операции со связанными сторонами в 2019г. представлены в следующей таблице:

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	Объем совершенных операций, "-" оплачено, "+" получено услуг, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	ООО «Промстройконсалтинг»	Контролируются одним лицом	Услуги по эксплуатации здания	(14 968) 14 968	0	Перечисление на расчетный счет	Нет
2	ООО «ФИНЭКСПЕРТ»	Значительное влияние	Предоставление займа	- 1 164	1 164	Перечисление на расчетный счет	Нет

- Фролов Дмитрий Алексеевич в силу участия в уставном капитале Общества (50% УК) имеет значительное влияние на деятельность Общества.

19 декабря 2016 г. между ИП Фроловым Д.А. и ООО "ЛИДЕР СТРОЙ" был заключен Договор займа, по которому 19 декабря 2016 г. по Соглашению об исполнении обязательств между Компанией «Skydom Operations Limited», ООО "ЛИДЕР СТРОЙ" и ИП Фроловым Д.А. стоимость займа (исполняемых обязательств) составила 957 500 EUR (61 740 461,75 руб.).

09.01.2019 г. по Дополнительному соглашению № 1 к Договору займа № В16, заключенному 19 декабря 2016г. остаток ссудной задолженности по состоянию на дату подписания Дополнительного соглашения конвертируется в рубли по курсу 79,4605 за 1 ЕВРО и на данную дату составил: остаток ссудной задолженности 76 083 428,75 рублей (957 500 ЕВРО); сумма процентов по состоянию на дату заключения настоящего Дополнительного Соглашения 1 167 307,32 рублей (14 690,41 ЕВРО).

16.04.2018 г. был заключен Договор об изменении условий и уступке прав требования (цессии), в соответствии с которым в день заключения настоящего Договора Компания «Skydom Operations Limited» уступает, а ИП Фролов Д.А. принимает права требования по Соглашению о предоставлении займа № 29/05/07, заключенному 29 мая 2007 года между Компанией «Leteron Enterprises Limited» и ООО "ЛИДЕР СТРОЙ" и Договором об изменении условий и уступке прав требования (цессии) от 01.12.2016 г. между Компанией «Leteron Enterprises Limited», Компанией «Skydom Operations Limited» и ООО "ЛИДЕР СТРОЙ". Сумма уступаемого долга составляет 2 346 740,04 ЕВРО и состоит из остатка ссудной задолженности по состоянию на дату заключения настоящего Договора составляющий 2 251 912,91 ЕВРО и сумма процентов по состоянию на дату заключения настоящего Договора 16 апреля 2018 г., составляет 94 827,13 ЕВРО.

09.01.2019 г. по Дополнительному соглашению № 10 к Соглашению о предоставлении займа № 29/05/07, заключенному 29 мая 2007 остаток ссудной задолженности по состоянию на дату подписания Дополнительного соглашения конвертируется в рубли по курсу 79,4605 за 1 ЕВРО и на данную дату составил: остаток ссудной задолженности 143 619 524,33 рублей (1 807 432,93 ЕВРО); сумма процентов по состоянию на дату заключения настоящего Дополнительного Соглашения 2 348 251,67 рублей (29 552,44 ЕВРО).

Операции по вышеперечисленным договорам в 2020 и 2019 годах представлены ниже:

2020 год

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	ИП Фролов Д.А.	Значительное влияние	Получение (возврат) займов. начисление (выплата) процентов	-11 500 15 218 (15401)	101 120 (основной долг) 1 242 (проценты)	Перечисление на расчетный до 29.05.2021г. включительно. Перечисление на расчетный до 31.03.2021г. включительно.	Нет
2	ИП Фролов Д.А.	Значительное влияние	Получение (возврат) займов. начисление (выплата) процентов	- 10 652 (10 654)	76 083 (основной долг) 902 (проценты)	Перечисление на расчетный до 19.12.2021г. включительно. Перечисление на расчетный до 31.03.2021г. включительно.	Нет

2019 год

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	ИП Фролов Д.А.	Значительное влияние	Получение (возврат) займов. начисление (выплата) процентов	-31 000 18 914 (19 323)	112 620 (основной долг) 1 425 (проценты)	Перечисление на расчетный до 29.05.2021г. включительно. Перечисление на расчетный до 31.03.2020г. включительно.	Нет
2	ИП Фролов Д.А.	Значительное влияние	Получение (возврат) займов. начисление (выплата) процентов	- 10 665 (10 665)	76 083 (основной долг) 905 (проценты)	Перечисление на расчетный до 19.12.2021г. включительно. Перечисление на расчетный до 31.03.2020г. включительно.	Нет

6. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные повлиять на показатели бухгалтерской отчетности за 2020 год.

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности, способные повлиять на показатели бухгалтерской отчетности за 2020 и 2019 годы, отсутствуют.

9. Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу.

В разделе 5.3 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу:

10. Чистые активы

В 2020 году Общество получило чистую прибыль 12 001 тыс. руб.

В связи с этим стоимость чистых активов увеличилась и составила 90 405 тыс. руб., что превышает величину уставного капитала Общества.

В 2019 году Общество получило чистую прибыль 24 402 тыс. руб.

В связи с этим стоимость чистых активов увеличилась и составила 101 404 тыс. руб., что превышает величину уставного капитала Общества.

Чистые активы Общества на конец отчетного года составляют положительную величину (90 405 тыс. руб.). Общество не имеет просроченной задолженности по обязательствам на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев следующих за отчетной датой и не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

11. Условные обязательства

Условных обязательств в отчетном году у Общества не возникало.

12. Потенциальные риски

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Общество не относится к отраслям, пострадавшим от последствий коронавирусной инфекции, сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует; указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к

информации.

На данный момент более достоверная оценка влияния последствий распространения пандемии коронавируса (COVID-19) затруднительна в силу сложности прогнозирования сценария развития и сроков завершения неблагоприятной эпидемиологической ситуации в месте нахождения Общества и в стране в целом.