

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «Специализированный застройщик «Лидер» за 2020 год

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Лидер» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Описание Общества

Наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер»

Сокращённое наименование: ООО «Специализированный застройщик «Лидер».

Общество зарегистрировано по адресу: РФ, 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д. 18А.

Дата регистрации Общества 15.09.2005, ОГРН 1057812388380, ИНН 7805378503

Номер расчетного счета	Наименование банка	Тип счета/Объект
40702810255000020662	Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк	Специализированный счет застройщика до 07.10.2020 г. Объект: ЖК "Высший пилотаж"
40702810455400000341	Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк	Расчетный счет
40702810055000040486	Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк	Расчетный счет Объект: ЖК "Высший пилотаж 2"
40702810900000009403	Банк АО Банк «ПСКБ» г.Санкт-Петербург	Расчетный счет

Средняя численность работающих сотрудников за отчетный период составила: 16 человек.

Численность работающих на 31.12.2020 г. (включая внешних совместителей) составила: 23 человека.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020 г. сформирован и оплачен полностью в сумме 40 000 тыс. руб.

Состав учредителей по состоянию на 31.12.2020 года:

Пересыпкин Яков Андреевич - 51% Уставного капитала - 20400 тыс. руб.

Адамюк Максим Алексеевич - 49% Уставного капитала - 19600 тыс.руб.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

Исполнительный единоличный орган Общества - Генеральный директор Адамюк Максим Алексеевич (Протокол № 6/20 от 24.09.2020 г.).

Дочерние общества в отчетном периоде не создавались.

2. Учетная политика и бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет организации осуществляется с применением компьютерной формы учета, с использованием бухгалтерской программы «1С:Бухгалтерия». Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Минфина и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет организации в отчетный период осуществляется в соответствии с законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 года "О бухгалтерском учете", положениями по

бухгалтерскому учету, учетной политикой (составленной согласно ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н.

Организацией ведется раздельный учет операций, подлежащих обложению по НДС и не подлежащих налогообложению (статья 149 НК РФ).

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) при формировании финансовых результатов деятельности предприятия учитывается по мере отгрузки продукции, выполнения работ или оказания услуг и предъявлению покупателю (заказчику) первичных документов. В случае работы по договорам долевого участия, то признается выручка и финансовый результат (экономия застройщика) после выполнения обязательств застройщика перед дольщиками и подписанием акта-приема передачи готового объекта.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности: по результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Дебиторская задолженность оценивается в отчетности в нетто-оценке за минусом резерва по сомнительным долгам. Ежеквартально Общество оценивает остатки долгов на предмет сомнительности по признакам, аналогичным налоговому учету. Сроки, по которым оценивается просрочка, такие же, как в налоговом учете Общества. При просрочке от 45 до 90 дней начисляется резерв в сумме 50 процентов задолженности. Свыше 90 суток – 100 процентов суммы долга.

Все обязательства компании на конец отчетного года оцениваются по балансовой стоимости, кроме оценочных резервов. Общество ежегодно создает резерв по неиспользуемым отпускам по правилам ПБУ 8/2010. На конец года в учете начислен резерв по кредиту счета «Резервы предстоящих расходов».

3. Прочие внеоборотные активы

В 2020 году осуществлялась застройка следующих объектов:

ЖК "Высший пилотаж" по адресу: Ленинградская область, г.Гатчина, ул.Авиатриссы Зверевой д.14. Разрешение на строительство № 47-RU47506102-110К-2018 от 25.06.2018 г. Объект введен в эксплуатацию в 2020 году, разрешение на ввод от 21.09.20 №47-RU47506102-110К-2018.

ЖК "Высший пилотаж 2" по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, бульвар Авиаторов д.9. Разрешение на строительство № 47-RU47506102-111К-2018 от 25.06.2018 года.

ЖК "Высший пилотаж 3" по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, бульвар Авиаторов, дом 5/18. Разрешение на строительство № 47-RU47506102-109К-2018 от 25.06.2018 года.

Все затраты по незавершенному строительству ЖК "Высший пилотаж 2" и ЖК "Высший пилотаж 3" отражены на 31.12.2020 г. по строке 1190 бухгалтерского баланса в общей сумме 706 165 тыс.руб.

4. Дебиторская задолженность

В строке 1230 баланса отражена краткосрочная дебиторская задолженность в размере 29 964 тыс.руб., в том числе:

Расчеты с покупателями и заказчиками - 2745 тыс.руб.

Задолженность дольщиков по договорам долевого участия - 3530 тыс.руб.

Авансы, выданные поставщикам (подрядчикам) - 23584 тыс.руб.

Прочая дебиторская задолженность - 105 тыс.руб.

5. Денежные средства и эквиваленты

В составе строки 1250 баланса отражены:

Денежные средства на расчетных счетах в банках - 1 088 тыс. руб.

Денежные средства на депозитных счетах - 195 000 тыс.руб.

Остаток по аккредитиву - 89 500 тыс. руб.

6. Операции со связанными сторонами.

В 2020 году ООО "Специализированный застройщик «Лидер» осуществляло расчеты с аффилированными лицами, а именно учредителями компании по погашению денежных займов.

Адамюк М.А. - погашено 1 054 тыс. руб. по договорам процентного денежного займа с учетом начисленных процентов за период пользования займом.

Расчеты с ООО "ГСМК" (50% участия Адамюк М.А.) приведены в таблице:

Договор	Объем выполненных работ (оказанных услуг) за 2020г., тыс.руб.	Оплачено за 2020 г., тыс.руб.	Задолженность в пользу ООО "ГСМК" на 31.12.2020, тыс.руб.	Задолженность в пользу ООО "Специализированный застройщик «Лидер» на 31.12.2020, тыс.руб.
№3-А10/11-18 от 14.11.18 (подряд)	328 441	294 289	0	
№1ГП-А180/12-19 от 02.12.19 (подряд)	399 900	399 500	400	
№1ГП-А4/10-20 от 19.10.20 (подряд)	75 000	75 000	0	
№1ГП-А180/12-19/01 от 02.12.19 (подряд)	57 000	57 000	0	
№3С-01.19 от 01.01.19 (аренда)	81	81		7

Кроме того, в 2020 году между ООО "Специализированный застройщик «Лидер» и ООО "ГСМК" действовали договора целевого процентного денежного займа:

№ 1-ВП-2 от 08.04.2020 г. на сумму 55 000 000,00 руб. Сумма начисленных процентов по состоянию на 31.12.20 г. - 2 685 245,91 руб.

№ 2-ВП-2 от 08.06.2020 г. на сумму 4 000 000,00 руб. Сумма начисленных процентов по состоянию на 31.12.20 г. - 490 655,75 руб.

7. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей

В качестве обеспечения обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: г.Гатчина, бульвар Авиаторов, уч. 9 (ЖК "Высший пилотаж 2") выданы следующие обеспечения, которые учтены на забалансовых счетах Застройщика:

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	№55/9056/0003/3/1/014/20/И01	Залог на право аренды земельного участка общей площадью 24 992 кв. м.,	71 215	28.04.2020	27.06.2023
	№55/9056/0003/3/1/014/20/П01	Поручительство ООО "ГСМК" в пользу ООО "Специализированный застройщик "Лидер"	991 307	28.04.2020	27.06.2026
	№ 55/9056/0003/3/1/014/20/ПФЛ01	Поручительство Пересыпкина Я.А.			
	№55/9056/0003/3/1/014/20/ПФЛ02	Адамюка М.А.			

	№55/9056/0003/3/ 1/014/20/ЗИП01	Залог имущественных прав (требования) по жилые помещения строящегося объекта площадью 22 872,6 кв.м.	1 078 211	28.04.2020	27.06.2023
	№55/9056/0003/3/ 1/014/20/ЗД01 №55/9056/0003/3/ 1/014/20/ЗД02	Залог доли участия в уставном капитале	40 000	28.04.2020	27.06.2023

Так же на забалансовом счете учтены обязательства Застройщика перед дольщиками по строительству объекта ЖК "Высший пилотаж 2". По состоянию на 31.12.2020 года открыто счетов эскроу на общую сумму 1 232 тыс. руб., получено денежных средств от дольщиков на счета эскроу на общую сумму 1 155 тыс. руб.

8. Вознаграждение управленческого персонала

В 2020 году сумма начисленной заработной платы управленческого персонала с учетом страховых взносов составила 8 982 834 руб.

9. Информация о сегментах

В целях управления ООО "Специализированный застройщик "Лидер" выручка организации за 2020 год разделена на сегменты, исходя из производимой ею продукции и оказываемых услуг, и состоит из следующих отчетных сегментов: продажа недвижимости и прочего собственного имущества, находящегося на балансе, выручки от экономии застройщика и услуги по аренде собственного имущества.

Информация о финансовых показателях по сегментам за 2020 год представлена в таблице.

Описание	Выручка, тыс. руб.	Себестоимость тыс. руб.	Прибыль, тыс. руб.
Продажа недвижимости	37126	30741	6385
Экономия застройщика (объект: ЖК "Высший пилотаж")	275980	1701	274279
Аренда и оказание прочих услуг, связанных с собственным имуществом	470	19	451
Итого:	313576	32461	281115

10. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

В 2020 году у организации отсутствовали условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату, а именно факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

11. Капитал и резервы

В 2020 году увеличение строки 1370 было осуществлено за счет нераспределенной чистой прибыли текущего периода в сумме 227 667 387 руб.

12. Заемные средства

Кредитор	Лимит по договору, тыс.руб.	Сумма задолженности на 31.12.20 тыс.руб.	Дата заключения	Дата окончания
ПАО Сбербанк	991307	587241	28.04.2020	27.06.2023
ООО "ГСМК"	55000	55000	08.04.2020	31.07.2023
ООО "ГСМК"	4000	4000	08.06.2020	31.07.2023

Задолженность по процентам по займам отражена в строке 1510 баланса в общей сумме 6756 тыс.руб.

13. Оценочные значения

Обществом на 31.12.2020 года сформирован резерв на оплату отпусков в сумме 1 076 тыс. руб. (строка 1540 баланса).

14. Прочие обязательства

Отсутствие показателя по строке 1550 баланса по состоянию на 31.12.2020 года по сравнению с показателем на 31.12.2019 года связано с тем, что получено разрешение на ввод объекта ЖК Высший пилотаж в эксплуатацию от 21.09.20 №47-RU47506102-110К-2018 и все квартиры в 4 квартале 2020 года переданы дольщикам по актам приема-передачи. Таким образом, невыполненные обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия отсутствуют.

15. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, повлекшие за собой изменения, в результате которых возможны существенные отклонения в достоверности бухгалтерской отчетности за 2020 год, отсутствуют.

16. Информация по прекращаемой деятельности

Общество не имеет никаких планов и намерений прекращения деятельности

17. Информация о применимости допущения непрерывности деятельности организации

Величина стоимости чистых активов организации, а также основные финансовые коэффициенты позволяют установить отсутствие серьезных сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности организации в течение как минимум 12 последующих месяцев за отчетным периодом.

18. Чистые активы

Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Уставный капитал	40 000 тыс.руб.	40 000 тыс.руб.	40 000 тыс.руб.
Чистые активы	321 205 тыс.руб.	93 538 тыс.руб.	80 245 тыс.руб.

Генеральный директор



Адамюк Максим Алексеевич