Пояснения к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Гранд-Строй»

за 2020 год

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранд-Строй»

Сокращенное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «Гранд-Строй»

Адрес юридического лица: 664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3, оф.309

Сайт grast38@mail.ru

Почтовый адрес: 664003, Иркутская обл, Иркутск г, Литвинова ул, дом № 3, оф.309

Телефон/факс: (3952) 258-708

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «Гранд-Строй» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Правобережному округу г. Иркутска 18.02.2005 г.

ИНН/КПП 3808117005/380801001

ОГРН 1053808007769

Правовое положение ООО «СЗ «Гранд-Строй», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Сложная эпидемиологическая ситуация, распространение коронавирусной инфекции, предпринимаемые меры по предупреждению ее распространения оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность организаций. Общество расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. При этом организация не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. Полагаем, что данная ситуация не окажет существенное влияние на соблюдение принципа непрерывности деятельности Общества. В 2020 году организация работала без приостановки даже в период пандемии, при строгом соблюдении всех необходимых мер безопасности. Сроки сдачи объектов строительства не сорваны. Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год.

В период между отчетной датой и датой формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год не произошло событий, существенно повлиявших на финансовое положение Общества, значительное изменение активов не произошло.

События после отчетной даты отсутствуют, контролируемые сделки в течение 2020 года не проводились. По состоянию на отчетную дату организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Гранд-Строй» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Аудитором ООО «СЗ «Гранд-Строй» является аудиторская организация ООО Аудиторская Компания «Аудит-информ». Свидетельство о членстве за № 8527 от 29 ноября 2016 года ОРНЗ 11606064142.

Уставный капитал ООО «СЗ «Гранд-Строй» (далее - Общество) составляет 2 000 000,00 (Два миллиона рублей), собственные средства. Участниками ООО «СЗ «Гранд-Строй» являются: ООО «Прогресс» владеет долей в уставном капитале в размере -1% номинальной стоимостью 20 000 (Двадцать тысяч) рублей и ООО «Сибирьинвест» владеет долей в уставном капитале в размере 99% номинальной стоимостью 1 980 000 (Один миллион девятьсот восемьдесят) рублей.

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. Заработная плата за 2020 год начислялась и выплачивалась в полном размере согласно утвержденному штатному расписанию организации и соответствует среднеотраслевому и региональному уровню.

Общество применяет учетную политику руководствуясь Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г., а также требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации.

В 2020 году общество осуществляло финансово-хозяйственную деятельность, связанную с выполнением функций заказчика – застройщика по строительству:

1. «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) группы многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками по ул. Байкальская в Октябрьском районе г. Иркутска» ЖК «SunCity» 1,2 этап строительства на основании разрешения на строительство № 38-ru38303000-49-2019 от 30.12.2019 г., выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

Строительство осуществляется на земельном участке общей площадью 25 845 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер 38:06:143519:11769, который у застройщика находится во временном владении по договору аренды № 15 от 01.02.2020 года с последующим выкупом.

2. «Многоэтажная жилая застройка многоквартирные дома с нежилыми помещениями и автостоянками по пр. Юрия Тена в Свердловском районе г. Иркутска, ЖК «Life» на основании разрешения на строительство № 38-ru38303000-36-2020 от 02.11.2020 г., выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

Строительство осуществляется на земельном участке общей площадью 5 648 кв.м, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер 38:36:000029:21032, который у застройщика находится во временном владении по договору аренды № 169 от 01.02.2020 г.

С 1 июля 2019 года все застройщики обязаны применять новый механизм финансирования долевого строительства с использованием эскроу-счетов для привлечения средств дольщиков (ст. 15.5 Закона от

30.12.2004 № 214-ФЗ). Эскроу-счет — это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем недвижимости в строящемся доме и застройщиком. Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Эскроу-агентом организации выступает ПАО Сбербанк. Средства дольщиков хранятся на специальных счетах до момента введения объектов в эксплуатацию. Организация ведет учет по зарегистрированным ДДУ и поступлениям на счета эскроу на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», к которому открыты субсчета: 008.01.З -«ДДУ заключенные с дольщиком и зарегистрированные»; 008.01.О-«ДДУ оплаченные (поступления на счета эскроу)». По состоянию на 31.12.2020 год ООО «СЗ «Гранд-Строй» по объекту ЖК «SunCity» были заключены ДДУ на 1 032 614 711,50 руб., поступления на счета эскроу составили 997 553 872,50 рублей.

Источником финансирования строительства являются кредитные средства. Организация для строительства ЖК «SunCity» заключила кредитный договор по проектному финансированию N8586002-00055-0 от 13 марта 2020 г с ПАО Сбербанк. На 31.12.2020 год выдача кредита была произведена на сумму в размере 683 506 221,21 рублей. Проценты за неиспользованный лимит кредитования, которые списываются банком с расчетного счета застройщика ежемесячно учитываются во внереализационных расходах как в бухгалтерском, так и в налоговом учете. Проценты за пользование кредитными средствами, которые будут удержаны ПАО Сбербанк после раскрытие счетов эскроу, ежемесячно начисляются и отражаются только в бухгалтерском учете, отсюда возникают вычитаемые временные разницы. На 31.12.2020 года за пользование кредитными средствами начислены проценты в размере 11 975 366,23 рублей.

ООО «СЗ «Гранд-Строй» в 2020 году продавало квартиры, учтенные как готовую продукцию по введенному в эксплуатацию объекту мкр. Современник в 2019 году. Выручка составила 179 167 881 рублей, себестоимость данных квартир 117 400 719 рублей.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа генерального директора № 1 от 07.12.2020 года по состоянию на 31.12.2020 г

Общество:

- не планирует ликвидацию в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- осуществляет финансово-хозяйственную деятельность, связанную с выполнением функций заказчика – застройщика по строительству жилого комплекса по адресу:

1. Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками по ул. Байкальская в Октябрьском районе г. Иркутска ЖК «SunCity»;

2. Многоквартирные дома с нежилыми помещениями и автостоянками по пр. Юрия Тена в Свердловском районе г. Иркутска, ЖК «Life»;

- общество является действующей организацией, ежеквартально предоставляет в налоговые органы налоговую отчетность, в организацию Строительного надзора отчеты застройщика об осуществлении строительной деятельности. Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, рассчитанные по Правилам утв. Постановлением Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645 весь отчетный период, не выходят за рамки нормативов.

Деятельность Общества не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин, так как его деятельность осуществляется в Российской Федерации.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции на деятельность Общества имеет меньше негативных последствий, чем для компаний с длительным производственным циклом.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующий порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

В случае усиления конкуренции Общество будет стремиться удержать высокое качество предоставляемых услуг и по необходимости использовать бюджетное планирование в расходовании средств.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Информация об операциях со связанными сторонами:
Аффилированные лица:
ООО «СибирьИнвест» учредитель ООО «СЗ «Гранд-Строй» операции отсутствуют.
ООО «Прогресс» учредитель ООО «СЗ «Гранд-Строй» операции отсутствуют.
АО «Стройактив» операции отсутствуют.

Генеральный директор Прядко Екатерина Григорьевна

Главный бухгалтер Беспрозванных Ирина Анатольевна