

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**К бухгалтерской отчетности за 2020г.**

**ООО «ЭНКА ИНВЕСТ»**

### **Раздел 1. Сведения об организации и основные виды деятельности**

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКА ИНВЕСТ» создано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по решению участников общества (протокол №1/2016 от 04 августа 2016года) через реорганизацию в порядке выделения из ООО «Центр профильного образования».

Юридический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, д.8.

Фактический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, д.8.

Телефон: (4212) 45-02-01;

факс: (4212) 45-02-01;

Web-сайт: <https://u-city.ru>;

Директор: Соколов Михаил Павлович,

тел. (4212) 45-02-01

Главный бухгалтер: Епифанцева Юлия Анатольевна,

тел. (4212) 45-02-05

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №1162724084005 от 24.10.2016г.

ИНН/КПП 2721227273/272101001, свидетельство о постановке на налоговый учет 27 №002338002 от 24.10.2016г.

Учредители: Апеллесов Владимир Евгеньевич, Пак Богдан Олегович

Формирование уставного капитала произведено за счет выделения из уставного капитала

ООО «Центр профильного образования» по передаточному акту следующим образом:

номинальная стоимость доли участия 50% Пак Богдан Олегович 1 000 000 руб.

номинальная стоимость доли участия 50% Апеллесова Владимира Евгеньевича 1 000 000руб.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2020г составила 13 человек.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Органами управления Общества являются Общее собрание участников и Директор (Единоличный исполнительный орган).

В 2020г основным видом деятельности Общества являлось оказание услуг застройщика при строительстве Жилого комплекса «Ю Сити». Разрешение на строительство № 27-23-380-2016 выдано 25.11.2016г. Администрацией города Хабаровска, в лице Департамента архитектуры, строительства и землепользования. Финансирование затрат на строительство производилось за счет заемных средств и средств дольщиков по договорам долевого участия в строительстве. Лицензии, разрешения, членство в СРО отсутствуют

### **Раздел 2. Основные положения учетной политики**

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.

Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей отражаются в составе материально-производственных запасов.

Срок полезного использования для целей бухгалтерского учета по вновь приобретенным основным фондам определяется с учетом общероссийского классификатора ОК 013-2014 (СНС) утвержденного [приказом](#) Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 декабря 2014 г. N 2018-ст "О принятии и введении в действие общероссийского классификатора ОК 013-2014 (СНС). Для основных фондов, не указанных в данной квалификации, срок полезного использования определяется по техническим условиям и рекомендациям организаций изготовителей.

Списание материалов в производство для целей бухгалтерского учета производится по средней себестоимости.

Выручка от реализации работ отражается в бухгалтерском учете по мере выполнения работ и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов, выручка от оказания функции заказчика-застройщика отражается после окончания инвестиционного строительства.

На предприятии применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль", утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н.

Учет обязательств, возникших по договорам (инвестиционным) долевого участия, ведется на счетах бухгалтерского учета: 76.86 «Финансирование», 76.99 «Расчеты с разными дебиторами кредиторами. Дольщики».

Для целей налогообложения доходы и расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств. По договорам долевого строительства (инвестиционным договорам), длящимся более одного налогового периода, в случае если условиями договора не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от оказания услуг заказчика по организационно-техническому обеспечению строительства определяется равномерно в течение срока действия договора. Датой начала договора долевого строительства (инвестиционного договора) считается дата государственной регистрации (дата заключения договора). Датой окончания договора считается установленная в договоре дата передачи Заказчиком объекта долевого участия (инвестирования) Дольщику (Инвестору).

Датой возникновения обязанности по уплате НДС считается день отгрузки товаров (работ, услуг).

По состоянию на 31.12.2020 г. Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКА ИНВЕСТ» не имеет филиалов и представительств.

### **Раздел 3. Основные показатели деятельности**

#### **Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса (Форма 1)**

**По строке 1110 «Нематериальные активы»** отражена сумма операций по приобретению и регистрации нематериальных активов, а именно Товарного знака «Жилой комплекс Ю-Сити» с учетом начисленной линейным способом амортизации.

**В строке 1230 «Дебиторская задолженность»** отражена дебиторская задолженность, погашение которой ожидается в течении 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31.12.2020г. просроченная задолженность отсутствует. За отчетный период в целом дебиторская задолженность по сравнению с 2019г уменьшилась и составила – 134 052 тыс. руб., в том числе:

- авансы, выданные поставщикам и подрядчикам – 93 433 тыс. руб.;
- зadолженность перед бюджетом по налогам и сборам -4 002 тыс. руб.;
- зadолженность прочих поставщиков и подрядчиков -1 663 тыс. руб.;
- обязательные отчисления в «Фонд защиты прав граждан –участников долевого строительства» - 73 тыс. руб.;
- зadолженность инвесторов по договорам участия в долевом строительстве -34 881 тыс. руб.

**В строке 1310 «Уставный капитал»** отражен размер уставного капитала после внесения дополнительных денежных вкладов участниками Общества пропорционально размерам их долей (протокол №1/2017 от 30.11.2017г.) Взносы участников были внесены на расчетный счет Общества в феврале 2018г. 26 марта 2018г. на основании заявления внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы за государственным регистрационным номером (ГРН) 2182724148242

**В строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»** отражена сумма авансов, полученных в счет оказания услуг заказчика за минусом начисленного НДС, задолженность поставщикам/подрядчикам, задолженность по налогу на землю перед бюджетом, а также задолженность прочим кредиторам. За отчетный период наблюдается уменьшение краткосрочной кредиторской задолженности на сумму 10 179 тыс. руб.

**По строке 1540 «Оценочные обязательства»** отражено сформированное оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в сумме 1 092 руб., количество неоплаченных дней отпуска - 410 календарных дней, срок исполнения - 2021г.

## **Раскрытие существенных показателей Отчета о прибылях и убытках (Форма2)**

Согласно подпункту «г» пункта 12 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999г. №32н, одним из обязательных условий для признания выручки в бухгалтерском учете является переход права собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) от организации к покупателю.

На 31.12.2020г. в графе **2110 «Выручка»** выручка составила 111 573 тыс. руб.

**Управленческие расходы по строке 2220** составили -38 301 тыс. руб.

Основными существенными показателями строки являются следующие расходы:

- земельный налог -2 693 тыс. руб.;
- расходы по оплате труда -12 451 тыс. руб.;
- страховые взносы - 2 475 тыс. руб.;
- списание материалов - 337 тыс. руб.;
- страхование ответственности застройщика -11 386 тыс. руб.;
- расходы на рекламу – 3 954 тыс. руб.;
- амортизация ОС - 199 тыс. руб.;
- госпошлины - 845 тыс. руб.;
- прочие – 3 937 тыс. руб.

В строке 2320 «Проценты к получению» сумма дохода, полученного от размещения денежных средств на неснижаемых остатках.

### **Анализ финансового состояния**

1. Рассмотрим выполнение нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности Акционерного общества, как застройщика (согласно Постановлению Правительства РФ №233 от 21.04.2006 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», Постановление РФ №1683 от 26.12.2018).

**Норматив обеспеченности обязательств** - рассчитывается как отношение активов застройщика к сумме обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

**H=1,31**

Норматив обеспеченности обязательств превышает минимальный размер, установленный законодательством (не менее 1), и показывает способность Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года погашать обязательства перед дольщиками за счет своих активов.

**Норматив целевого использования средств** определяется путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на сумму чистых активов застройщика и общую сумму его обязательств, уменьшенную на величину обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

**H= 0,19**

Норматив целевого использования средств находится в пределах норматива, установленного законодательством (не более 1), и характеризует целевое использование средств инвесторов.

В целом предприятие характеризуется как финансовое устойчивое, способное погашать обязательства перед дольщиками.

### **Информация о событиях после отчетной даты**

Директор

М.П.Соколов

Главный бухгалтер

Ю.А.Епифанцева