

Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

1. Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ливада»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Ливада»

Юридический и фактический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции 3, литер А, пом. 22Н, оф. 911

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 24 сентября 2018 года в МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 24 сентября 2018 года в МИФНС № 23 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1187847267541

Идентификационный № налогоплательщика 7810738984 КПП 781001001

ОКПО 33222307

ОКТМО 40375000

ОКВЭД 41.20

Основные виды деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий.

Среднесписочная численность работающих в 2020 году составляет 1 чел.

Единоличным исполнительным органом является ООО «Инвестиционно-строительная компания «ВИТА», в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, на основании Решения № 1 от 14.09.2018 года.

Главный бухгалтер : Ульянова Светлана Витальевна

Учредители:

юридические лица

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса, телефоны (для физ. лиц прописка и место жительства)	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)	Примечание (доп. Сведения – дата регистрации, адрес, ИНН, КПП, ОГРН, ген. дир)
ООО «ИСК ВИТА»	196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, лит. А, пом. 22Н, оф. 911	100%	Дата регистрации: 02.05.2012 Юр.адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 3, лит. А, пом. 22Н, оф. 903 ИНН 7804484636 КПП 781001001 ОГРН 1127847244700 Ген.директор Бова Владимир Станиславович
ИТОГО уставный фонд:			
-объявленный	10 000,00		
-оплаченный	10 000,00		

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ливада» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2020 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «Ливада» № 2020/ПСА от 31.08.2020г. утвержден аудитор для проверки 2020 года.

Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805451110/783901001, ОГРН 1089847182963). Место нахождения: 196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б.

ООО «ПромСтройАудит Консалт» является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

2. Сведения об отчетности

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Ливада» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным, Приказом ООО «Специализированный застройщик «Ливада» от «25» декабря 2019 года.

Бухгалтерская отчетность была составлена в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 № 66н, (в ред. Приказа Минфина от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н).

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2020/И от 25.12.2020г. в период с 25 декабря 2020 г. по 15 января 2021г.

Структура баланса

АКТИВ:

Строка 1150 составляет 0,004% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,000% от валюты баланса

Строка 1190 составляет 37,35% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 2,22% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 0,001% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 53,01% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 7,42 % от валюты баланса

По строке «прочие внеоборотные активы» отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство»

По строке «Запасы» отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы»

ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,001% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 41,11% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0,000% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 8,03% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,002% от валюты баланса

Строка 1450 составляет 50,86% от валюты баланса

По строке «Прочие обязательства» отражаются обязательства Застройщика перед участниками долевого участия, которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование».

3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Ливада» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах

Учетная политика утверждена приказом Генерального директор от 25 декабря 2019 года № 2019/УП.

- Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

- Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 40 000 рублей.

- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

- Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.

- Амортизация начисляется линейный способом

- Материалы учитываются по фактическим ценам

- Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

- В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

- Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости

- Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

- Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

- Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности

- Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

- К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

- Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

- расходы на оплату труда;

- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;

- расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;

- плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;

- проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;

- налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; - земельный налог, по участку на котором ведется строительство;

- виды страхования, связанные со строительством;

- иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

3.1 Основные средства

Срок полезного использования объектов основных средств определяется по нижней границе групп, приведенных в Постановлении Правительства РФ от 01.01.2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»:

Срок полезного использования амортизируемого имущества по группам

Номер группы Срок полезного использования (мес.)

1 группа	13
2 группа	25
3 группа	37
4 группа	61
5 группа	85
6 группа	121
7 группа	181
8 группа	241
9 группа	301
10 группа	361

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ПБУ 6/01 относятся к основным средствам, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2020 г. основные средства числятся на 90 тыс. руб.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) ведется на забалансовом счете учета 001 «Арендованные основные средства»:

- нежилое офисное помещение № 22Н, кадастровый № 78:14:0007553:11506 21,14 м2, расположенное по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции д.3, литер А, офис 911;
- часть земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, уч.367.

3.2. Нематериальные активы

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2020 г. нематериальные активы не числятся.

3.3. Товарно-материальные ценности

Товары принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет товаров ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже товаров или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и заготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.02 "Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали", учитываются материалы для проведения конструкторских и технологических работ, в качестве комплектующих изделий для проведения этих работ (ЗИП).

На субсчете 10.06 «Прочие материалы» учитывается наличия и движения канцелярских товаров и прочих материалов; неисправимого брака; материальных ценностей, полученных от выбытия основных средств, которые не могут быть использованы как материалы, топливо или запасные части в организации.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

На 31.12.2020 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» не числится товаров.

На 31.12.2020 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Ливада» остаток материалов составил 33 438 тыс. руб.

3.4. Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах.

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы о продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждения управленческому персоналу, НДФЛ, страховые взносы.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.02 отражаются в строке 1191 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций связанных со строительством учитываются в стоимости

таких товаров (работ, услуг) и относятся на счет затрат 20 «Основное производство» в составе незавершенного строительства возводимого объекта капитального строительства.

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Основание: абзац 5 пункта 1 статьи 319 Налогового кодекса РФ, письмо Минфина России от 7 декабря 2012 г. № 03-03-06/1/637.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы равномерно в течение срока действия договора страхования.

Внерезидентские доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- возмещение причиненных организацией убытков;

- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

- сумма уценки активов;

- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;

- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие расходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2020 году отсутствует, расходы, отражаемые в составе себестоимости продаж в 2020 году – отсутствуют, так как объект строительства будет сдан в 2021 году.

Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20 «Основное производство»
 Таблица 2 (тыс. руб.)

Земляные работы	5 372
Налоги и взносы, госпошлины	75
Разработка проекта, согласование и экспертиза	384
Устройство фундаментов и каркаса здания из монолитного ж/б	27 427
Устройство полов	5 608
Устройство внутренних и наружных стен и перегородок	196 545
Отделка технических и общественных помещений	3 413
Монтаж системы водоснабжения, водоотведения, канализации	17 622
Монтаж системы радиотрансляции	949
Благоустройство прилегающей территории	595
Витражи, окна	4 062
Устройство кровли	15 490
Металлоконструкции	425
Наружные сети электроснабжения, монтаж силового электрооборудования	10 832
Обустройство строительной площадки	5 031
Обеспечение стройплощадки ресурсами	6 122
Эксплуатация участка временной дороги	1 001
Газоснабжение	7 725
Страхование строительно-монтажных рисков – 1% от СМР	257
Земельный участок	188 000
Прочие расходы связанные с выполнением СМР	289
Осуществление строительного контроля и функций технического заказчика	600
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты по строительству	1 371
Итого:	499 195

Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

Вид расходов	Сумма, тыс. руб	Доля в общей сумме расходов, %
Аренда офисных помещений	685	1,08
Заработная плата	640	1,01
Налоги и взносы, госпошлины	51	0,08
Начисление процентов по целевым займам, комиссии за пользование лимитом кредитной линии	21 692	34,17
Комиссии	3 844	6,06
Осуществление строительного контроля и функций технического заказчика	1 241	1,95

Реклама и организация продаж	35 325	55,65
Итого	63 479	100

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период отсутствует (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

3.5. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав расходов равномерно.

Уплата процентов осуществляется вместе с основной суммой займа.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

- по договору займа № 1-2019/ЛД от 01.02.2019 года на сумму 800 тыс. руб., проценты на сумму 341 тыс. руб.

- по договору займа № 1-2020/ЛД от 21.04.2020 года на сумму 2 000 тыс. руб., проценты на сумму 124 тыс. руб.

- по договору займа № 2-2020/ЛД от 21.10.2020 года на сумму 15 000 тыс. руб., проценты на сумму 203 тыс. руб.

- по договору займа № 3-2020/ЛД от 20.11.2020 года на сумму 12 000 тыс. руб., проценты на сумму 76 тыс. руб.

- по договору займа № 01-2019ЛД от 09.09.2019 года на сумму 4 100 тыс. руб., проценты на сумму 567 тыс. руб.

- по договору займа № 01-2020ЛД от 03.04.2020 года на сумму 10 000 тыс. руб., проценты на сумму 652 тыс. руб.

- по договору займа № ИПБ01/2020 СЗЛД от 03.02.2020 года на сумму 50 408 тыс. руб., проценты на сумму 2 939 тыс. руб.

- по договору займа № КАП01-2020ЛВД от 25.05.2020 года на сумму 9 000 тыс. руб., проценты на сумму 452 тыс. руб.

На 31.12.2020 г. числится задолженность по договорам займа в размере 103 308 тыс. руб., проценты на сумму 5 354 тыс. руб.

3.6. Финансовые вложения

Финансовые вложения по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствуют.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

В случае предоставления займов организацией учитываются на счете 58 «Финансовые вложения».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись.

3.7. Целевое финансирование

2.6.1 Расчеты по договорам долевого участия отражаются на балансовом счете 76, субсчет 09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

На 31.12.2020 г. числится дебиторская задолженность участников долевого строительства в размере 766 246 тыс. руб.

2.6.2 На основании договора участия в долевом строительстве, задолженность источника финансирования (дольщика) по предоставлению средств в рамках целевого финансирования отражается на балансовом счете 86, субсчет 02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2020 г. числится кредиторская задолженность в виде обязательств перед участниками долевого участия в размере 766 246 тыс. руб.

3.8. Изменение оценочных значений

Оценочные значения на 31.12.2020 сформированы в виде резерва на оплату отпусков, которые аккумулируются на 96 счете «Резервы предстоящих расходов».

3.9. Оценочные обязательства

На 31.12.2020 г. в ООО «Специализированный застройщик «Ливада» числятся оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков в сумме 25 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,9%.

4. Полученные обязательства и выданные гарантии

4.1 С 01.07.2019 г. привлеченные денежные средства участников долевого строительства по договорам долевого участия отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На 31.12.2020 г. числятся перечисленные денежные средства на открытые эскроу-счета в размере 715 032 тыс. руб.

4.2 Строящиеся площади и земельный участок, имущественные права на которые передаются в залог банку отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2020 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- Земельный участок (на котором осуществляется строительство МКД) площадью 13 593 кв.м. кадастровый номер 78:42:1850206:73 находящийся по адресу г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 446 в размере 176 460 тыс. руб. (согласно договору ипотеки № 0095-3-101919-И от 09.07.2019г.).

- Жилые и нежилые помещения в виде строящихся квартир (287 шт) находящиеся по адресу г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, участок 446 в размере 944 568 тыс. руб. (согласно договору залога имущественных прав № 0095-3-101919-ЗИП от 09.07.2019 г.).

- Доля в уставном капитале Общества в размере 10 тыс. руб. (согласно договору залога имущественных прав № 0095-3-101919-ЗД от 09.07.2019 г.).

Всего на 31.12.2020 г. числятся обязательства выданные в размере 1 121 038 тыс. руб.

5. Использование прибыли

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: прибыль обществом за 2020 год не получена.

6. Налог на добавленную стоимость

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

7. Налог на прибыль

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2020 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 0 тыс. руб.

На 31.12.2020 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 0 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период нет налога на прибыль.

8. Чистые активы общества

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Ливада» на 31.12.2020 года составили 10 тыс. руб.

Прибыль за отчетный период составила 0 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Виктор Станиславович – генеральный директор;

ООО «АЛЬТЕРА» (общая система налогообложения) - Бова В.С. – участник (15% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Вариант» (упрощенная система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «ПрогресСтрой» (упрощенная система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «ИСК ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. – участник (50% УК), учредитель;

ИП Бова Виктор Станиславович (упрощенная система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100%) – индивидуальный предприниматель.

Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным

ООО «Специализированный застройщик «Вариант» займы полученные на сумму – 14 100 000,00 руб., начислены проценты на сумму 1 219 151,21 руб., а именно:

- договор займа № 01-2019ЛД от 09.09.2019 года на сумму 4 100 000,00 руб., проценты на сумму 566 992,73 руб.;

- договор займа № 01-2020ЛД от 03.04.2020 года на сумму 10 000 000,00 руб., проценты на сумму 652 158,48 руб.

ООО «ИСК ВИТА» займы полученные на сумму – 29 800 000,00 руб., начислены проценты на сумму 744 351,01 руб., а именно:

- договор займа № 01-2019/ЛД от 01.02.2019 года на сумму 800 000,00 руб., проценты на сумму 340 715,76 руб.;

- договор займа № 01-2020/ЛД от 21.04.2020 года на сумму 2 000 000,00 руб., проценты на сумму 124 180,35 руб.;

- договор займа № 02-2020/ЛД от 21.10.2020 года на сумму 15 000 000,00 руб., проценты на сумму 203 326,49 руб.;

- договор займа № 03-2020/ЛД от 20.11.2020 года на сумму 12 000 000,00 руб., проценты на сумму 76 128,41 руб.

Бова Виктор Станиславович займ полученный на сумму – 50 407 475,59 руб., начислены проценты на сумму 2 938 477,30 руб., а именно:

- договор займа № ИПБ01/2020 СЗЛД от 03.02.2020 года на сумму 50 407 475,59 руб., проценты на сумму 2 938 477,30 руб.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору:

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 67 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 9 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 21 тыс. руб.

10. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

11. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Ливада» не осуществляло операции в иностранной валюте.

12. Информация по сегментам

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Ливада» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Ливада» не имеет обособленных подразделений.

13. Государственная помощь

Общество в отчетном году не получало государственную помощь.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

15. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

16. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности ООО «Специализированный застройщик «Ливада» и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

17. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

При осуществлении деятельности в качестве Застройщика Общество не использовала в 2020 году энергетических ресурсов.

18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде

В условиях распространения новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений у Общества сохранена стабильная финансовая деятельность, вырос объем продаж, нет сокращений численности персонала. Простоев в деятельности организации не было. Общество не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

В условиях COVID-19 в системах внутреннего контроля и процессах Общества изменения не наблюдались, также не было ограничения ресурсами или доступом к информации. Общество своевременно получало информацию, необходимую для выполнения процедур и формирования выводов

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.

Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2020 год.

Генеральный директор _____ Бова В.С.
29.03.2021 года.