

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «ССР» за 2020 год

Полное наименование организации на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ССР»
Сокращенное наименование организации на русском языке	ООО «СЗ «ССР»
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Серия 77 № 009768472, выдано МИФНС России по г. Москве № 46 15.01.2008г
Юридический адрес	127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, корпус 1, эт. 10, пом. LX, ком.1
Основной государственный регистрационный номер, дата внесения в ЕГРЮЛ	1147748001631 09.12.2014г
Свидетельство о постановке на налоговый учет	Серия 77 № 011779095, выдано ИФНС №9 по г. Москве 15 января 2008 года.
ИНН	7709970072
КПП, дата постановки на учет	771501001, 05.10.2018г
ОКПО	84709927
ОКОГУ	4210014
ОКФС	16
ОКТМО	45381000
ОКВЭД	64.99
ОКОПФ	12300
Величина уставного капитала	10 000 000 рублей
Сведения об участниках	ООО "Централ парк" - 100%
Генеральный директор	Антонов Александр Олегович
Главный бухгалтер	Андреева Оксана Евгеньевна

1. Общие сведения об организации

Бенефициары Общества:

Тимохин Владимир Романович – 31,6%
 Годованец Алексей Владимирович – 37,87%
 Мосолов Сергей Валерьевич- 27,37%
 Иванова Светлана Алексеевна – 3,16%

Сведения об аудиторе

Наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИВАНОВ И ПАРТНЕРЫ».

Государственный регистрационный номер - 1157746886175.

Юридический адрес – 119034, г. Москва, 1-й Зачатьевский пер., д.4

Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении – Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов - 12006094544.

2. Ведение бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии: с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402 -ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н; действующими стандартами по бухгалтерскому учету (ПБУ) и отчетности в РФ, нормативными актами, входящими в систему нормативного регулирования бухгалтерского учета в РФ. При раскрытии информации установлена существенность для всех показателей в отчетности за отчетный период в размере не менее 5% от общего итога соответствующих данных конкретной формы отчетности конкретной строки отчетности, соответствующей конкретному показателю.

Основным видом деятельности организации является:

Ведение деятельности застройщика по строительству объекта «Апартаменты с подземной автостоянкой» по адресу: Москва, ЦАО, район Таганский, Славянская площадь, вл.2/5/4, стр.5 (разрешение на строительство № 77-202000-017335-2018 от 15.06.2018г)

Численность работающих на 31.12.2019г составляла 2 человека и не изменилась на конец отчетного периода, также составила 2 человека.

У Общества отсутствуют дочерние и зависимые общества.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения на 31.12.2020г. у Общества отсутствуют.

Лицензируемая деятельность на 31.12.2020г у Общества отсутствует.
Государственная помощь Обществу в отчетном году не предоставлялась.
Резервы предстоящих расходов и платежей, оценочные резервы в течение отчетного года не создавались.
Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в бухгалтерском учете общества в отчетном периоде не отражались.
Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в течение 2020 г. не зафиксировано.
При отражении в бухгалтерском учете и отчетности расчетов по налогу на прибыль и определении финансовых результатов организация использует ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».
Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности, или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.
Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской отчетности составляет 5%.

3. Сведения об учетной политике.

- бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером
- бухгалтерский учет ведется в программе 1С
- Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится:
перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в период с 30 декабря отчетного года по 15 января года, следующего за отчетным.

(Основание – п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н).

Инвентаризация проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Издаваемым приказом устанавливается порядок и конкретные сроки проведения инвентаризации активов и обязательств.

- Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением материалов;

- затраты на заготовку и доставку материалов до места их использования, включая расходы на страхование (транспортно-заготовительные расходы (ТЗР));

- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы.

(Основание: п. п. 5, 6 ПБУ 5/01)

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), понесенные при приобретении материалов, включаются в стоимость этих материалов. Если приобретается несколько видов материалов и невозможно непосредственно отнести ТЗР на приобретение конкретных материалов, такие расходы распределяются между материалами пропорционально стоимости приобретенных материалов.

- Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

Средняя оценка фактической себестоимости материалов производится в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 5/01, п. 78 Методических указаний по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов)

- Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

- В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.

(Основание: абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008)

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств.

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008)

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

(Основание: п. 14 ПБУ15/2008)

- учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств» счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Затраты, учтенные на счете 08.03 отражаются в первом разделе баланса.

- учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на счете 86 «Целевое финансирование» в разрезе договоров с дольщиками, а средств, полученных по договорам соинвестирования на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе договоров соинвестирования.

- доход, как правило, определяется в виде суммы превышения долевого (инвестиционного) взноса, предусмотренного договором, над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

4. Информация о связанных сторонах

№ п/п	Сокращенное наименование юридического лица или ФИО физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Тип операций. Действующие договоры и обязательства по состоянию на 31.12.2020г.
1.	Антонов Александр Олегович	Генеральный директор	Трудовой договор № б/н от 28.04.2018г, Договор займа СЛ-ААО-ССР-01 от 25.12.2018г (процентная ставка 13%, задолженность (проценты)- 918 тыс. руб.)
2.	Годованец Алексей Владимирович	Бенефициар	Договор займа №СЛА-ГАВ-ССР-01 от 06.08.2018г (процентная ставка 13%, задолженность-21 358 тыс. руб.)
3.	Мосолов Сергей Валерьевич	Бенефициар	
4.	Иванова Светлана Алексеевна	Бенефициар	

5.	Тимохин Владимир Романович	Бенефициар	Договор займа №СЛА-ТВР-ССР-01 от 30.10.2018г (процентная ставка 13%, задолженность-1 687 тыс. руб.)
6.	ООО «ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Значительное влияние	Договор реализации инвестиционного проекта №РИП-СЛП от 17.05.2018 (дебиторская задолженность – 2 053 тыс. руб.)
7.	ООО «СВИФТ»	Значительное влияние	Договор займа №Сла-СВ-ССР-001 от 20.12.2019г (процентная ставка 10%, задолженность- 68 336 тыс. руб.) Договор займа № СВ-СЗ ССР-001 от 26.03.2020 (процентная ставка 13%, задолженность-39 073 тыс. руб.)
8.	Лабуздко Виктор Владимирович	Значительное влияние	Договор займа №Сла-ЛВВ-ССР-01 от 21.05.2018г (процентная ставка 13%, задолженность- 143 767 тыс. руб.)

В 2020 году Общество выплатило генеральному директору компании вознаграждение в виде заработной платы в размере 1 021 тыс. руб. НДФЛ-13%-133 тыс. рублей.

Дивиденды в 2020г не начислялись и не выплачивались.

5. Внеоборотные активы.

По состоянию на 31.12.2020г первоначальная стоимость основных средств составила 1 767 тыс. руб., в 2020 году начислена амортизация в сумме 166 тыс. руб., остаточная стоимость основных средств составила 1 601 тыс. руб.

Все основные средства в количестве 3-х единиц приобретены в 2020 году. В составе основных средств Общества учтен макет проекта остаточной стоимостью 1361 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020г первоначальная стоимость нематериальных активов составила 1750 тыс. руб., в 2020 году начислена амортизация в сумме 97 тыс. руб., остаточная стоимость нематериальных активов по состоянию на 31.12.2020 г. составила 1 653 тыс. руб.

В составе нематериальных активов учтен созданный в 2020 году сайт Общества www.luminhouse.ru.

6. Незавершенное строительство

В составе незавершенных капитальных вложений Общества на 31.12.2020 года числятся расходы в сумме 600 271 тыс. руб., в т. ч. по статьям:

незавершенное строительство объектов долевого участия	на 31.12.2019г	На 31.12.2020г
Затраты на аренду земельного участка	156 241	161 840
Инженерно-геодезические изыскания, согласования	6 361	12 060
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор, мониторинг	46 945	68 692
Проценты по займам	40 946	80 633
Услуги агента, заказчика	31 500	52 000
Наружные сети	5 430	6 868
СМР	11 512	141 722
Прочие капитальные затраты	153	843
Стройплощадка (содержание)	0	75 613
Итого	299 088	600 271

7. Запасы

На 31.12.2020 года в составе запасов по строке 1210 баланса учтены расходы на строительство объекта долевого участия в сумме 600 271 тыс. руб.

Других материально-производственных запасов в учете Общества не числится.

8. Финансовые вложения

Финансовые вложения в бухгалтерском учете Общества не числятся.

9. Дебиторская задолженность

Общая сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2020 года составляет 29 441 тыс. рублей, и полностью состоит из авансов, выданных поставщикам и подрядчикам.

Из общей суммы авансов основную величину составляют авансы, выданные под строительство - 27 934 тыс. руб., в том числе:

- генеральному подрядчику ООО «ФОДД АЙ ДИ» в сумме 23 792 тыс. руб.
- техническому заказчику и девелоперу проекта ООО «Хаттон Девелопмент» в сумме 2 053 тыс. руб.

10. Расходы будущих периодов

Расходы будущих периодов в сумме 3 тыс. руб. отражены в составе прочих оборотных активов.

11. Уставный капитал.

По состоянию на 31.12.2019г уставный капитал Общество составлял 10 тыс. руб.

В 2020г уставный капитал Общества был увеличен на 9 990 тыс. руб. за счет увеличения номинальной стоимости доли.

По состоянию на 31.12.2020г уставный капитал Общества составил 10 000 тыс. руб.

Владелец 100% доли в уставном капитале Общества – ООО «ЦЕНТРАЛ ПАРК».

12. Кредиторская задолженность.

Общая сумма кредиторской задолженности общества по состоянию на 31.12.2020 года составляет 69 940 тыс. рублей, в том числе долгосрочная задолженность в сумме 7 408 тыс. руб., краткосрочная задолженность в сумме 62 532 тыс. руб.

В составе долгосрочной задолженности, отраженной в балансе по строке 1450 «Прочие обязательства», учтено гарантийное удержание по договору генерального подряда с ООО «ФОДД АЙ ДИ» в сумме 7 408 тыс. руб.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности, отраженной в балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность» в общей сумме 62 532 тыс. руб. учтены:

- авансы, полученные от заказчиков по договорам подряда на отделку помещений (за минусом НДС, исчисленного с полученных авансов) – 35 758 тыс. руб.,

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 23 575 тыс. руб. в составе задолженности перед поставщиками и подрядчиками числится текущая задолженность перед генеральным подрядчиком ООО «ФОДД АЙ ДИ» в сумме 23 325 тыс. руб.

- задолженность перед бюджетом по уплате налогов - 3 199 тыс. руб.

13. Кредиты и займы.

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам Общества по состоянию на 31.12.2020 года составила 691 822 тыс. рублей, в том числе сумма основного долга – 628 990 тыс. руб., и процентов по кредитам и займам – 62 832 тыс. руб.

Расшифровка задолженности по кредитам и займам в разрезе займодавцев представлена в таблице.

№ п/ п	Наименование займодавца	Договор	Сумма задолженности (включая проценты) тыс. руб.
1.	Антонов Александр Олегович	Договор займа СЛ-ААО-ССР-01 от 25.12.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	918
2.	Годованец Алексей Владимирович	Договор займа №СЛА-ГАВ-ССР-01 от 06.08.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	21 359
3.	Давыдик Илья Владимирович	Договор займа №СЛ-ДИВ/01 от 25.06.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	5 328
4.	Межибовский Артем Вениаминович	Договор займа №Сла-Мав-ССР-01 от 30.10.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	2 772
5.	Тимохин Владимир Романович	Договор займа №СЛА-ТВР-ССР-01 от 30.10.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	1 687

6.	Лабузко Виктор Владимирович	Договор займа №Сла-ЛВВ-ССР-01 от 21.05.2018г (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	143 767
7.	ООО «СВИФТ»	Договор займа №Сла-СВ-ССР-001 от 20.12.2019г (процентная ставка 10%, срок погашения – 06.12.2022г)	68 336
8.	ООО «СВИФТ»	Договор займа № СВ-СЗ ССР-001 от 26.03.2020 (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	39 073
9.	ООО «ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор займа № ХД-ССР/28-3-2018 от 28.03.2018 (процентная ставка 8%, срок погашения – 06.12.2022г)	113
10.	ООО «Централ парк»	Договор займа № Сла-ЦП-ССР-01 от 23.05.2018 (процентная ставка 13%, срок погашения – 06.12.2022г)	930
11.	ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №7712 от 07.02.2020г. (срок погашения-06.12.2022г)	407 539

14. Доходы и расходы от основной деятельности

В соответствии с положениями учетной политики Общества в 2020 году начислен условный доход Общества - 49 707 тыс. руб.

Указанная сумма отражена в балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы», и в отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

Коммерческие расходы в сумме 38 867 тыс. руб. отражены в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

В составе коммерческих расходов учтены:

- расходы на рекламу и маркетинг в сумме 20 925 тыс. руб.
- расходы на оплату услуг брокеров и риэлторов в сумме 16 476 тыс. руб.
- другие расходы в сумме 1 466 тыс. руб.

Управленческие расходы в сумме 6 154 тыс. руб. отражены в отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы».

В составе управленческих расходов учтены расходы на оплату труда, оплату страховых взносов, расходы по аренде помещения, аудиторские и консультационные услуги, юридические и нотариальные услуги.

Прибыль от основной деятельности (продаж) за 2020 год составила 4 686 тыс. руб.

В 2019 году доходы и расходы по основной деятельности отсутствовали.

15. Прочие доходы и расходы.

Общая сумма прочих расходов Общества за 2020 год составила 797 тыс. руб., в т.ч.

	31.12.2019г	31.12.2020г
Проценты к уплате	0	0
прочие расходы, услуги банка	97	162
Пени, штрафы по налогам, неустойки, административные взыскания	35	635
ИТОГО	132	797

16. Учет расчетов по налогу на прибыль

Прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете в 2020 году составила 3 889 тыс. руб. (стр. 2300 Отчета о финансовых результатах).

Текущий налог составил 788 тыс. руб. (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах),

Сумма уменьшения отложенных налоговых активов составила 19 тыс. руб. (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах),

Прочие расходы составили 1 тыс. руб. (стр.2460 Отчета о финансовых результатах)

Чистая прибыль Общества в 2020 году составил 3 081 тыс. руб. (стр.2400 Отчета о финансовых результатах).

17. Обеспечение обязательств

На забалансовом счете 009 по состоянию на 31.12.2020г отражены обеспечения исполнения обязательств застройщика в размере 681 820 тыс. руб.

На забалансовом счете 008 по состоянию на 31.12.2020г отражены денежные средства, поступившие на счета эскроу от участников долевого строительства в размере 623 239 тыс. руб.

18. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или

результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не выявлено.

19. Допущение о непрерывности деятельности

Учетная политика Общества на 2020 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

Распространение коронавирусной инфекции существенно повлияло на экономическое (финансовое) положение хозяйствующих субъектов в Российской Федерации.

В условиях неопределённой экономической ситуации не представляется возможным достоверно оценить степень влияния происходящих событий на будущее финансовое положение организации. Руководство организации расценивает данное обстоятельство в качестве не корректирующего события после отчётного периода. Поскольку ситуация ещё развивается, организация считает практически неосуществимым проведение точной оценки потенциального воздействия текущих обстоятельств на ее деятельность.

Вместе с тем, руководство организации считает маловероятным прекращение деятельности, вследствие распространения коронавирусной инфекции в обозримом будущем, как минимум, в течение 12 месяцев после отчётной даты. Указанная уверенность вытекает из прогнозов социально-экономического развития РФ, и Федерального закона от 08 декабря 2020 года № 385-ФЗ «О Федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов».

07 февраля 2020г Обществом был подписан с ПАО «Сбербанк России» Договор №7712 об открытии невозобновляемой кредитной линии в размере 1 700 096 тыс. руб. для финансирования строительства апартаментов с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Славянская площадь, вл.2/5/4 стр.5 на срок по 06.02.2023г.

На момент составления настоящей отчетности за 2020 год у руководства общества есть уверенность в его способности продолжать непрерывно свою деятельность в 2021 году и обозримом будущем.

Прибыль Общества за 2020г составила 3 081 тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2020 года – 777 174 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 года нераспределенная прибыль Общества составила 5 412 тыс. руб.

Генеральный директор



А.О.Антонов

20.04.2021г