г. Севастополь 27.04.2021г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» за 2020 год Текстовая часть

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (далее – Общество) ИНН 9102035753 зарегистрировано 24 октября 2014 года, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Общества внесена запись за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149102064836.

Юридический адрес: 299029 г. Севастополь ул. Соловьева д.4, литер Ж , офис 7/А.

Размер уставного капитала Общества составляет 63 000,00 (Шестьдесят три тысячи) рублей.
При этом доли в уставном капитале ООО «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» распределены следующим образом:
- Андриец Вадим Васильевич - 99% Уставного капитала;
- ООО «ЗОЛОТЫЕ ВОРОТА» - 1% Уставного капитала.

Численность работающих в Обществе составляла на 31.12.2020 – 3 человека, на 31.12.2019 - 6 человек.

Предметом (видом) деятельности Общества в соответствии с учредительными документами является:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды деятельности, не запрещенные Законом.

В отчетном периоде Общество в качестве заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве осуществляло строительства подрядным способом объектов, предусмотренных проектом Западный берег Камышовой бухты г. Севастополь. Проект включает многоэтажные жилые дома ПК-1 (первая очередь), ПК-2, ПК-3 (третья очередь), ПК-4 (четвертая очередь), ПК-5, ПК-6 (пятая очередь), ПК-7 (шестая очередь), ПК-8, ПК-9 (седьмая очередь), ПК-10, ПК-11 (восьмая очередь), ПК-12 (девятая очередь), объекты общественного назначения, гаражи боксового типа (вторая очередь) и базу транспортного маломерного флота с объектами обслуживания и апартаментами (десятая очередь) на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Единоличный исполнительным органом является директор Никифоров Илья Николаевич.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов от 29 июля 1998г. №34н.

Настоящая бухгалтерская отчетность заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность, подписанную руководством 16.03.2021 г. Основанием для формирования исправленной бухгалтерской отчетности является уточнение информации о величине отложенных налоговых обязательств (см. п. 2.7 пояснений), а также информации о потенциально существенных рисках (см. п. 5 настоящих пояснений).

2. Учетная политика

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока эксплуатации конкретных объектов основных средств с учетом Классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

Обществом, чтобы стоимость основных средств, по которой они отражаются в бухгалтерском учете и отчетности, существенно не отличалась от текущей (восстановительной) стоимости регулярно проводится переоценка земельных участков один раз в три года. В случае наличия признаков изменения текущей (восстановительной) стоимости более чем на 10% от стоимости по которой основные средства отражены в бухгалтерской отчетности может быть проведена внеочередная переоценка земельных участков.

2.3. Материально-производственные запасы.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40.000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов на сч. 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Отнесение затрат к фактическим затратам на приобретение МПЗ осуществляется согласно п. 6 ПБУ5/01.

К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, а также затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Общехозяйственные и иные аналогичные расходы в фактическую себестоимость МПЗ не включаются.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка методом ФИФО.

2.4. Учет операций по строительству жилых домов и расчетов с дольщиками

Объектом строительства является многоквартирный дом (далее МКЖД). Общие расходы, непосредственно связанные со строительством и относящиеся ко всем объектам строительства, распределяются пропорционально площади объектов. Общехозяйственные расходы, осуществленные в течении месяца, распределяются на стоимость строительства объектов пропорционально общей сумме расходов, непосредственно связанных со строительством, осуществленных по итогам месяца.

В бухгалтерском учете затраты на строительство жилого дома и содержание застройщика учитываются на счете 08 «Строительство объектов по ДДУ». НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), используемых при строительстве жилого дома включается в состав расходов по строительству. НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), которые распределяются на строительные объекты учитывается на счете 19.

В бухгалтерском балансе данные о расходах на строительство многоквартирных домов подлежат представлению по группе статей 1190 «Прочие внеоборотные активы». Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче дольщикам или сформируют себестоимость объектов недвижимости, подлежащих реализации.

Расчеты с дольщиками в бухгалтерском учете отражаются с применением субсчетов к счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». При регистрации договора долевого участия в бухгалтерском учете производится запись: Дт сч.76/*расчеты с дольщиками* Кт сч.76/*обязательства перед дольщиками* на сумму договора долевого участия. Поступление средств от дольщиков отражается записью: Дт сч.50, 51 Кт сч.76/*расчеты с дольщиками.*

После ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию формируется конкретных объектов договоров долевого участия в строительстве (квартир и т.п.), а также объектов, предназначенных для реализации по договорам купли-продажи, с оформлением записи Дт сч. 43 Кт сч. 08.

Стоимость конкретных объектов (квартир и т.п.) определяется путем распределения расходов на строительство МКЖД, в состав которого входят указанные конкретные объекты, пропорционально стоимости договоров долевого участия (или договоров кули-продажи /контрактов).

В случае отсутствия заключенных договоров долевого участия (иных договоров) стоимость договоров на конкретный объект (квартиру), учитываемая при распределении затрат связанных со строительством МКЖД определяется как возможная цена реализации на момент распределения затрат. Затраты, связанные с содержанием (обеспечением деятельности) застройщика, распределяются на пропорционально цене договоров заключенных договоров долевого участия. И включаются в состав расходов в периоде подписания акта приема передачи квартир дольщиками или иного документа.

В случае расторжения договоров долевого участия в строительстве и дальнейшей реализации объектов по договорам купли продажи, затраты застройщика по таким договорам долевого участия относятся на внереализационные расходы в периоде реализации конкретных объектов (квартир) по договорам купли –продажи или выбытии по иным договорам.

Передача дольщикам объектов долевого участия в строительстве оформляется бухгалтерской записью: Дт сч.76/ *обязательства перед дольщиками* Кт сч. 43.

2.5. Признание дохода.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признавалась по методу начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи объектов недвижимости и от оказания услуг заказчика-застройщика.

Вознаграждение застройщика включается в состав доходов от реализации на дату, на которую одновременно выполняются следующие условия:

-подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;

-завершено расходование денежных средств, полученных от участников долевого строительства, на цели, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

Затраты на содержание застройщика, осуществленные в период строительства включаются в расходы одновременно с признанием доходов от реализации услуг застройщика (на момент передачи объекта долевого строительства дольщику) в части, приходящейся на переданные объекты.

Прочими доходами являются поступления, связанные с другими поступлениями согласно п.7 ПБУ 9/99.

2.6. Денежные эквиваленты.

Установить, что к денежным эквивалентам относятся финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам могут быть отнесены, например, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, либо срок которых не превышает 3 месяца; векселя банков, срок погашения которых установлен «по предъявлении», либо не превышает 3 месяца.

2.7. Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Обществом, в связи с изменением учетной политике в порядке учета расчетов по налогу на прибыль вызванными изменением законодательства, скорректированы сравнительные показатели бухгалтерского баланса.

Информация о произведенных корректировках и обстоятельствах их обусловивших раскрыта в таблице 5.5 Табличной части настоящих пояснений, а также в таблице 2 Отчета об изменениях капитала.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Незавершенное строительство и затраты по деятельности заказчика-застройщика

В отчетном периоде Общество осуществляло на земельных участках строительство подрядным способом объектов недвижимости, предназначенных для передачи по договорам долевого участия в строительстве или последующей продажи.

Вложения в строительство многоквартирных жилых домов в основном представляют собой затраты в виде выполненных проектных и строительно-монтажных работ, включая выданные авансы под указанные работы, а также затраты на содержание застройщика по незавершенному строительству объектов недвижимого имущества, предназначенных для передачи по договорам долевого участия в строительстве или последующей продажи.

Данные о наличии и движении вложений в строительство за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в таблице 2.2 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные о наличии и движении по элементам затрат по деятельности заказчика-застройщика за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлен в таблице 6 табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.2. Запасы

Данные о наличии и движении запасов и готовой продукции представлен в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

3.3. Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует и резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4. Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

Данные о наличии просроченной кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.4.

3.5. Доходы и расходы по основным видам деятельности

Доходами от основных видов деятельности является выручка от продажи объектов недвижимости, а также доходы от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве.

Расходами от обычных видов деятельности является себестоимость реализованных объектов недвижимости, а также расходы на содержание застройщика.

3.6. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в основном представлены доходами от реализации прав требования.

Прочие расходы представлены расходами, связанными с реализацией прав требования, а также расходами в размере 49 242 тыс. руб. в виде стоимости выбывающих из состава основных

средств земельными участками, в связи с передачей участникам долевого строительства объектов недвижимости, построенных на данных земельных участках.

3.7. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право на земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Залог прав на земельные участки по договорам долевого участия в строительстве отражены в размере обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве.

Данные о наличии обеспечений обязательств полученных и выданных представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.

3.8. Прибыль и чистые активы Общества

По итогам 2020 года Обществом получена прибыль от продаж по основным видам деятельности – 173 058 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). При этом чистая прибыль отчетного года, после налогообложения, составила 121 980 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

По итогам 2019 года Обществом получена прибыль от продаж по основным видам деятельности – 0 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). При этом чистый убыток отчетного года, после налогообложения, составил 98 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

На 31.12.2020 г. чистые активы Общества составляют 296 794 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

На 31.12.2019 г. чистые активы Общества составляют 198 941 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что также соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

3.9. Непрерывность деятельности

Оборотные активы (в размере 396 016 тыс. руб.) ниже величины краткосрочных обязательств Общества в размере 1 258 103 тыс. руб.

При этом, краткосрочные обязательства Общества в размере 919 165 тыс. руб. представлены обязательствами перед дольщиками в счет последующей передачи объектов недвижимого имущества и не повлекут оттока денежных средств.

По окончании строительства многоквартирного дома за счет выручки от основных видов деятельности планируется обеспечить выполнение всех текущих обязательств Общества.

На конец отчетного периода имеется просроченная задолженность в размере 59 523 тыс. руб.

При этом на дату составления настоящей бухгалтерской отчетности указанная просроченная задолженность сократилась до 15 969 тыс. руб. и Общество располагает доступными источниками денежных средств, необходимых для погашения оставшейся части.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев следующих за отчетной датой и не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

4. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности, информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций, в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Обществом применяются пониженные налоговые ставки по налогу на прибыль организации размере 2% по доходам (расходам), в том числе внереализационным доходам (расходам), полученным (понесенных) от всех видов деятельности, указанных в договоре об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне (далее - СЭЗ).
Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:
Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2020 год составила 3 479 тыс. руб.
Сумма условного расхода по налогу на прибыль, исчисленного исходя из прибыли до налогообложения по данным бухгалтерского учета составляет 2 489 тыс. руб. (124 470 х 2%).
Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) – Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. ТНП = 2 489 - 0 + 985 + 5 - 0 = 3 479 тыс. руб.
Постоянный налоговый расход представлен разницей в бухгалтерской и налоговой оценке стоимости выбывающих из состава основных средств земельных участков.
При этом списано на финансовый результат соответствующее отложенное налоговое обязательство в размере 985 тыс. руб., относящееся к выбывшим объектам основных средств (стр. 2460 отчета о финансовых результатах).

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2019 год составила 2 тыс. руб.
Сумма условного расхода по налогу на прибыль, исчисленного исходя из прибыли до налогообложения по данным бухгалтерского учета составляет 2 тыс. руб. (100 х 2%).
Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль - ПНД +ПНР+ОНА-ОНО, т.е. ТНП = 2 - 0 +0 + 0 - 0 = 2 тыс. руб.

5. Потенциально существенные риски

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.
При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.
Сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует. Указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.
В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.
На данный момент более достоверная оценка влияния последствий распространения пандемии коронавируса (COVID-19) затруднительна в силу сложности прогнозирования сценария развития и сроков завершения неблагоприятной эпидемиологической ситуации в месте нахождения Общества и в стране в целом.

Кредитный риск
Общество подвержено риску получения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должниками финансовых обязательств.
Руководством принимается во внимание наличие указанного риска при проведении работы по контролю за дебиторской задолженностью.

6. Информация о связанных сторонах.

Никифоров Илья Николаевич	Директор
Андриец Вадим Васильевич	Учредитель, 99% Уставного капитала

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2020 год составила 167 тыс. руб.
Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2019 год составила 712 тыс. руб.

Информация о сделках со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Виды операций	2020 год				2019 год			
			Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.	Объем совершенных операций, тыс. руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
1	Андриец В.В. (займодавец)	Получение (возврат) займа Начисление (оплата) процентов	- (-) - (-)	1 232 -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет	1 232 (-) - (-)	1 232 -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет
2	Никифоров И.Н. (займодавец)	Получение (возврат) займа Начисление (оплата) процентов	- (-) - (-)	- -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет	- (-389) - (-)	- -	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Нет

5.5. Внесенные изменения в сравнительные показатели бухгалтерского баланса за 2020 г.

Наименование показателя 2	Код	На 31.12.2019 г. По данным отчетности за 2020 г.	На 31.12.2019 г. По данным отчетности за 2019 г.	Отклонение (гр.3 - гр. 4)	На 31.12.2018 г. По данным отчетности за 2020 г.	На 31.12.2018 г. По данным отчетности за 2019 г.	Отклонение (гр.6 - гр. 7)	Пояснения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Переоценка внеоборотных активов	1340	194 977	198 956	(3 979)	194 977	198 956	(3 979)	Корректировка добавочного капитала на сумму отложенных налоговых обязательств, возникших в результате переоценки основных средств в предшествующие годы в связи с изменениями учетной политики по отражению разниц между налоговым и бухгалтерским учетом.
Итого по разделу III	1300	194 962	198 941	(3 979)	195 060	199 039	(3 979)	
Отложенные налоговые обязательства	1420	3 979	-	3 979	3 979	-	3 979	Пересчет отложенных налоговых обязательств за счет признания разниц между бухгалтерской и налоговой оценкой актива (незавершенного строительства) временной разницей с 2020 года.
Итого по разделу IV	1400	612 567	608 588	3 979	754 917	750 938	3 979	
БАЛАНС	1700	2 508 316	2 508 316	-	1 474 319	1 474 319	-	