Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Стандарт-Инвест» за 2020 год

Данная Пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ Стандарт-Инвест» (далее – Общества) за 2020 год, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа (допущения) непрерывности деятельности

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Юридический адрес Общества: 140182, Московская обл., г. Жуковский, ул. Мичурина, дом № 7, корпус 13

Основным видом деятельности Общества является: покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества (ОКВЭД – 68.10.21).

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2019 году составила 11 человек. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Общество является субъектом малого предпринимательства.

Исполнительный орган общества – директор Софронов Дмитрий Вячеславович.
Участники Общества: ООО «УК Дарс» (100%).

Настоящая отчетность была подписана 30 апреля 2021 г.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский и налоговый учет ведется бухгалтерией.

Организация ведет учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия 8.3.

Организация использует рабочий план счетов, разработанный на основе типового плана счетов, утвержденного приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. Инвентаризация проводится раз в год перед составлением годового баланса, но не позднее 31 декабря, в соответствии с порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49.

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательством.

Налоговый учет ведется в бухгалтерских регистрах и регистрах, разработанных самостоятельно и утвержденных настоящим приказом.

Все учетные документы хранятся в организации в электронной форме в течение 4 лет.

Инвентаризация ТМЦ проводится на конец года, а также в случаях, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

Инвентаризация расчетов (дебиторской и кредиторской задолженности проводится ежеквартально на последнюю дату отчетного периода).

Основные средства

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Основные средства, стоимость которых не превышает 40 000 рублей, отражаются в бухгалтерском учете в составе МПЗ и списываются в расходы единовременно после ввода в эксплуатацию. После списания в расходы (эксплуатацию) в целях дальнейшего контроля за сохранностью и движением объектов, стоимостью не более 40 000 рублей организован количественный учет на забалансовом счете МЦ.04.
Основные средства, стоимость которых не превышает 100 000 рублей, отражаются в налоговом учете в составе МПЗ и списываются в расходы единовременно
после ввода в эксплуатацию.

Амортизационная премия в налоговом учете не применяется.

Срок полезного использования основных средств в бухгалтерском учете определяется организацией в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. Если какие-либо виды основных средств не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается самой организацией в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей.

Если организация приобретает объекты основных средств, бывшие в употреблении (либо получает такие объекты в качестве взноса в уставный капитал), то норма амортизации по такому имуществу определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущими собственниками. При этом, если срок фактического использования данного основного средства у предыдущих собственников окажется равным или превышающим срок его полезного использования, определяемый Классификацией основных средств, организация самостоятельно определяет срок полезного использования этого основного средства с учетом требований техники безопасности и других факторов. Данное положение применяется, если прежний собственник основного средства (продавец) предоставит необходимые официальные сведения (дата ввода в эксплуатацию, срок предыдущей эксплуатации и т.п.). Такого рода сведения могут быть указаны в договоре купли-продажи, акте приемки-сдачи объекта основных средств (формы № ОС-1, ОС-1а или ОС-1б) и других аналогичных документах.

Материально-производственные запасы

Фактическая стоимость МПЗ формируется на счетах 10, 41.

Списание в производство МПЗ производится по средней себестоимости. Метод списания является единым для всех видов МПЗ (кроме товаров).

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой менее 12 месяцев, подлежит списанию на расходы организацией единовременно в момент ее передачи в эксплуатацию. Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой более 12 месяцев, погашается линейным способом в течение срока полезного использования.

Авансовые платежи по налогу на прибыль.

Организация определяет доходы и расходы по методу начисления.

Авансовые платежи по налогу на прибыль уплачиваются ежемесячно в течение каждого квартала в размере 1/3 фактической прибыли за предыдущий квартал.

Доходы

Организация является застройщиком ЖК Аквамарин (г.Ульяновск), так же сдает в аренду имеющиеся имущество.

Основной вид деятельности организации – покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества. Данные доходы учитываются на субсчете 90.01.

Доходами от обычных видов деятельности считаются доходы, планируемые к получению от данного вида деятельности на протяжении двух и более отчетных периодов.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (внереализационными доходами). К прочим относятся также чрезвычайные доходы. Прочие (внереализационные) доходы учитываются на субсчете 91.1.

Расходы

Все расходы, связанные с деятельностью организации учитываются на счете 44 и 26.

В соответствии с гл. 25 НК РФ, расходы на производство и реализацию подразделяются на прямые и косвенные. В целях налогообложения организация к прямым расходам относит расходы, связанные непосредственно с деятельностью, указанной в п. 9.1.:

-материальные затраты, связанные непосредственно с данной деятельностью, (в том числе коммунальные расходы, расходы на текущий ремонт и другие);

-расходы на оплату труда обслуживающего персонала торгового центра и сотрудников администрации торгового центра, а также расходы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве, начисленные на указанные суммы;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым непосредственно в деятельности, указанной в п. 9.1.;

-прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью, указанной в п. 9.1.;

Прямые расходы учитываются на субсчете 44.01. Прямые расходы в полном объеме списываются в уменьшение доходов от производства и реализации данного отчетного (налогового) периода (без распределения).

К косвенным расходам относятся все иные расходы, косвенно связанные с деятельностью по эксплуатации недвижимости (торгового центра и другие), использованию земельных участков, (административные расходы; рекламные; командировочные; почтовые; консультационные; юридические; программное обеспечение; амортизация основных средств, используемых для нужд администрации; оплата труда и обязательные страховые взносы управленческого персонала, расходы на содержание офиса и другие). К таким косвенным расходам не относятся внереализационные расходы, определяемые в соответствии с НК РФ. Косвенные расходы учитываются на счете 26.

Внереализационные расходы (определяемые в соответствии в НК) учитываются по дебету счета 91 (субсчет 91.2). Все внереализационные расходы, связанные с получением внереализационных доходов (иных доходов, отличных от доходов по основной деятельности) учитываются в разрезе субконто на субсчете 91.2. (в случае наличия таких расходов). Так, например, все расходы, непосредственно связанные с предоставлением займов, учитываются на отдельном субконто субсчета 91.2. по статье «Расходы, связанные с предоставлением займов» (в случае наличия такого рода расходов), либо выделяются из общей суммы в справке-расчете за квартал. В случае наличия входящего НДС по товарам (работам, услугам, имущественным правам), приобретенным для осуществления операций по выдаче займов, данный НДС к вычету не принимается, а включается в стоимость этих товаров (работ, услуг).

В случае возникновения прочих (производственных) расходов, которые невозможно отнести ни к деятельности, указанной в п.9.1 (ни увязать с получением внереализационных доходов), данные расходы учитываются на счете 25, либо выделяются из общей суммы в справке-расчете за квартал. Соответственно, в случае наличия входного НДС по товарам (работам, услугам, имущественным правам), учтенным на счете 25, данный НДС распределяется на основании пропорции, в расчете которой участвуют доходы за квартал от всех видов деятельности (включая операции, учтенные на счете 91.1 Внереализационные доходы).

К расходам, связанным с предоставлением займа, напрямую относятся расходы на услуги банка по выданным в отчетном периоде займам (стоимость услуг банка по переводу денежных средств в счет выполнения договорных обязательств по выдаче процентного займа в соответствующем налоговом периоде)(квартале).

Сумма косвенных расходов, относящихся к операциям по выдаче займа, определяется в справке-расчете за каждый отчетный период (квартал).

Ежеквартально производится расчет доли расходов, связанных с предоставлением займа в общей сумме расходов по данным бухгалтерского учета.

Косвенные расходы (кроме заработной платы и страховых взносов) распределяются между облагаемыми и не облагаемыми НДС операциями по структуре доходов от данных операций без НДС.

Часть заработной платы и страховых взносов, приходящаяся на операции по выдаче процентного займа, устанавливается равной фиксированной (условной) величине –

100 рублей за каждую операцию по выдаче процентного займа.

Организация не осуществляет раздельный учет «входного» НДС в те налоговые периоды, в которых доля совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежит налогообложению, не превышает 5 % от общей величины совокупных расходов на приобретение, производство и (или) реализацию товаров (работ, услуг), имущественных прав. При этом все суммы налога или «входного НДС», предъявленная продавцами товаров

работ, услуг), имущественных прав в указанных налоговых периодах, подлежит вычету в указанном налоговом периоде в соответствии со ст. 172 НК РФ, без распределения их на облагаемые и необлагаемые НДС виды деятельности.

Учет резервов.

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату составило 1 218 тыс. руб., рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Резерв по сомнительным долгам в налоговом учете не создается.

При формировании резерва сомнительных долгов в бухгалтерском учете критериями квалификации того или иного долга как сомнительного являются: непогашение в сроки, установленные договором; отсутствие оплаты в течение трех месяцев. Резерв по сомнительным долгам на отчетную дату составил 4 тыс. руб.

Способы оценки имущества

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как

прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Существенная ошибка - это ошибка, сумма которой превышает 5% показателя статьи отчетности за год, в котором была допущена ошибка.

ПБУ 18/02.

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль».

События после отчетной даты и условные обязательства.

Общим собранием учредителей принято решение, что дивиденды Общества по итогам 2020г. Общество не объявляет. В первом квартале 2021 года введен в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом №5 ЖК Аквамарин. По состоянию на дату подписания отчетности Руководством не обнаружено другой информации относительно событий после отчетной даты. Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

Информация о связанных сторонах

Связанная сторона (афиллированные лица)	**Юридический адрес**	**Характер отношений**	**Вид финансово-хозяйственной деятельности**
Софронов Дмитрий Вячеславович		*Директор*	*Хоз. операций не было*
ООО «УК Дарс» *ИНН 7325080570*	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а этаж 4, помещение 1*	*Лицо владеет 100 % Уставного капитала Общества*	*Аренда имущества, заимодавец денежных средств*
Рябов Дмитрий Александрович		*Лицо владеет 99,9 % Уставного капитала ООО «УК Дарс» (бенефициарный владелец)*	*Хоз. операций не было*
ООО «ЦентрПрогресс» *ИНН 7327033092*	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а, этаж 4 офис 404*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Аренда имущества*
ООО "Теллур" *ИНН 7325030410*	*432017, Ульяновская область, город*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой*	*Хоз. операций не было*

	Ульяновск, улица Гончарова, 21	*принадлежит Общество*	
ООО "Дарс-Строительство" ИНН 7327031144	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а этаж 5, офис 500*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Генеральный подрядчик*
ООО "Чистый Звук" ИНН 7325027872	*432026, Ульяновская область, город Ульяновск, Московское шоссе, 91*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Хоз. операций не было*
ООО "Надежные Партнеры" ИНН 7327035050	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а этаж 4, офис 407*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Хоз. операций не было*
ООО "Город Кафе" ИНН 7325107253	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а, этаж 6 офис 609*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Хоз. операций не было*
ООО "Дарс-Инжиниринг" ИНН 7327071235	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а этаж 5, офис 512*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Проектирование объектов*
ООО "Центринвест" ИНН 7325086853	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а, этаж 6 офис 602*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Хоз. операций не было*
ООО "Смартмобайл"	*432017, Ульяновская область, город*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой*	*Хоз. операций не было*

ИНН 7325081100	*Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а этаж 3, помещение 14/7*	*принадлежит Общество*	
ООО "Парк Ульяновск" ИНН 7328079149	*432072, Ульяновская область, город Ульяновск, Ульяновский проспект, 1*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Хоз. операций не было*
ООО "Аквилон" ИНН 7325158184	*432017, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19а, офис 400*	*Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество*	*Договоры долевого участия*

Закупки у связанных сторон

Наименование связанной стороны	*Сумма закупок (без НДС), руб.*
ООО «Дарс-Строительство»	*12 958 376,88*
ООО «УК Дарс»	*442 496,40*
ООО «Центрпрогресс»	*115 093 902,47*

Займы, полученные у связанных сторон

Наименование связанной стороны	*Задолженность по займам и процентам на 31.12.2019 (руб.)*	*Начислено процентов за 2020 год*	*Задолженность по займам и процентам на 31.12.2020 (руб.)*
ООО «УК Дарс»	*123 625 700,00*	*0*	*111 005 700,00*

Состояние расчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	*Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. (руб.)*	*Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. (руб.)*
ДАРС-Инжиниринг ООО	*1 742 084,00*	
УК ДАРС		*111 730 177,30*
ДАРС-Строительство ООО	*206 976 475,92*	
ООО «Город Кафе»		*15 000,00*
ООО «Центрпрогресс»	*60 131 493,43*	
ООО «Аквилон»		*332 778,00*

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Одной из связанных сторон Общества является управленческий персонал (директор). Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила:
- начисленная заработная плата 2 190 522.35 руб.
НДФЛ –284 768 руб.
- начисленные страховые взносы – 385 640,13 руб.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договора негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончанию трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

Раскрытие существенных показателей Отчетности. Основные показатели деятельности Предприятия.

Доходы/расходы	***Доходы (без НДС), тыс.руб.***		***Расходы (без НДС), тыс.руб.***	
	2019	***2020***	***2019***	***2020***
Аренда имущества	*395*	*1 022,5*		
Строительство МЖД №1	*13 488*		*5 310*	
Строительство МЖД №2	*13 062*		*7 223*	
Строительство МЖД №4	*65 821*	*112 170,7*		*82 902,9*
Строительство МЖД №3		*75 960,3*		
Реализация материалов		*12 921,7*		*12 858,4*
Итого доходы (расходы):	***92 765***	***202 075,2***	***12 533***	***95 761,3***

Доходы/расходы	Доходы (без НДС)		Расходы (без НДС)	
	2019	2020	2019	2020
Доходы (расходы), связанные с реализацией объектов строительства	1 896	60,6	9 007	11 883,2
Реализация земельных участков	3 000		25 430	
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности прошлых периодов	23 232			
Прочие внереализационные доходы (расходы) корректировка поступления прошлых периодов	27 665			51,8
Прочие внереализационные доходы(расходы)	111	28,4	813	586,4
Прочие внереализационные доходы (расходы) корректировка реализации прошлых периодов	368		6 182	1 027,5
Страхование			5 377	3 824,4
Услуги банка			408	376,7
Госпошлина			761	
Итого прочие доходы (расходы):	**56 272**	**89,0**	**47 978**	**17 750**
Проценты по кредитам и займам			53 151	28 383
Коммерческие расходы			35 804	47 580
Управленческие расходы			4 829	14 799
Всего:	**149 037**	**202 164,2**	**154 295**	**204 273,3**
Прибыль(убыток) до налогообложения	**-5 258**	**-2 109**		

По итогам 2020 года Обществом получен убыток в размере - 2 109 тыс.руб.

В 2020 году Общество привлекало долгосрочные банковские кредиты:

Контрагент	№ договора	Сумма кредита, тыс.руб.		Сумма процентов, тыс.руб.	
		Погашено в отчетном периоде	Остаток на конец отчетного периода	начислено	оплачено
ОТКРЫТИЕ ПАО	Кредитный договор № 14-ULV-104-00038 от 03.12.2014г.	241 734	166 574	28 024	34 678

Итоги и перспективы.

Стоимость чистых активов общества превышает величину уставного капитала, что соответствует нормативному значению.
В 2021 году планируется ввод в эксплуатацию трех многоквартирных жилых домов в ЖК Аквамарин, а так же планируется развивать жилищное строительство в г.Ульяновск.
Общество не намерено прекращать свою деятельность. Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из принципа (допущения) непрерывности деятельности.

30 апреля 2021г.

Директор Софронов Д.В.

Главный бухгалтер Трушина Н.А.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СТАНДАРТ-ИНВЕСТ"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	1 161 481	927 149	516 050
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	82 202	81 989	76 645
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	2 497	32 334	747
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	137 367	53 312	39 179
Дебиторская задолженность*	1230	1 175 719	1 193 291	606 711
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	46 622	14 252	36 769
Прочие оборотные активы	1260	34	73	9
ИТОГО активы	-	**2 605 922**	**2 302 400**	**1 276 110**
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	452 919	531 934	795 276
Отложенные налоговые обязательства	1420	15	-	130
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 713 974	1 312 438	452 329
Заемные средства краткосрочные	1510	1 744	-	1 492
Кредиторская задолженность	1520	245 847	265 593	191 429
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 218	150	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	**2 415 717**	**2 110 115**	**1 440 656**
Стоимость чистых активов	-	**190 205**	**192 285**	**(164 546)**

*с погашением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.