

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" за 2020 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Небо Столицы".

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы".

Адрес (место нахождения) юридического лица: 450077, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Октябрьской революции д.31А, офис 15, кабинет 4.

Почтовый адрес: 450077, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Октябрьской революции д.31А, офис 15, кабинет 4.

Сведения об образовании юридического лица:

ООО Специализированный Застройщик «Небо Столицы» (ранее ООО "Рассвет") создано Решением № 1 от 25.09.2017г. единственного участника Общества.

ООО Специализированный Застройщик «Небо Столицы» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной Налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан от 29.09.2017г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1170280063821, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 29.09.2017 № 1170280063821.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 0275912805.

Код причины постановки на учет (КПП): 027501001.

Решением единственного участника Общества № 3 от 08.04.2019г. ООО "Рассвет" переименовано в ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы". Данные изменения зарегистрированы в ЕГРЮЛ 17.04.2019г. за государственным регистрационным номером (ГРН) 2190280369970.

Участники Общества по состоянию на 31.12.2020г.

По состоянию на 01.01.20г. Единственным участником Общества было ООО "Небоскрёб" (100% доли в Уставном капитале (80 010 000 руб.)).

Участник Общества по состоянию на 31.12.2020г.:

№ п/п	Наименование	Доля участия в УК Общества (более 5%)	Сумма, руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью "Небоскрёб"	100%	80 010 000

Конечными бенефициарным владельцем является:

Рахимов Юсуп Русланович, ИНН 026108886162, адрес: ХМАО, г.Пыть-Ях, мкр.5-й Солнечный, д.11, кв.40 (доля 97% в Уставном капитале ООО "Небоскреб").

Правовое положение ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы", порядок реорганизации и ликвидации определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал:

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" составляет 80 010 000 (Восемьдесят миллионов десять тысяч) рублей.

Уставный капитал ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" оплачен полностью.

ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных подразделений и дочерних обществ.

Списочная численность работающих за отчетный период сотрудников ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" в 2020г. составила: два человека (в 2019г. - два человека).

Единоличный исполнительный орган : Генеральный директор.

С апреля 2019 года основной вид деятельности организации - "Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика" (код по ОКВЭД 71.12.2).

25 декабря 2020г. Отделом Градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г.Уфы Республики Башкортостан выдано ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" новое Разрешение на строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по улице 50-летия Октября в Советском районе городского округа г.Уфа РБ» за № 02-RU03308000-1173Ж-2018.

Сведения об аудиторе:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт-Аудит» (ООО «Стандарт-Аудит»), местонахождение 450054, г.Уфа, Проспект Октября 84/4, 3 этаж.

Свидетельство о членстве № 8753 в Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» от 07 декабря 2016 года (СРО ААС), ОРНЗ № 11606068620.

2. Основные элементы Учетной политики

Учетная политика ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 4 от 27.12.2017г. с учетом изменений и дополнений, внесенных Приказом № 7 от 01.10.2019г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете с целью определения принципов ведения учета и подготовки отчетности в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (ПБУ1/2008).

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы".

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общество отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности не применяло.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и

займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

В составе основных средств отражены объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые при выполнении работ основного производства либо для управленческих нужд ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация объектов основных средств по группе «Здания, сооружения» производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной на основании срока полезного использования этого объекта.

Амортизация не начисляется по:

- полностью самортизированным объектам, не списанным с баланса
- объектам ОС, переведенным на консервацию на срок более 3 месяцев.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью не более 40 000 руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты, стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Затраты на проведение ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств производится по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Затраты по созданию объекта строительства

Затраты, связанные с возведением объекта строительства "Многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по улице 50-летия Октября в Советском районе городского округа г.Уфа РБ", учитываются по счету 20.01 "Основное производство" субсчет «Строительство объектов основных средств».

Строительство объекта "Многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по улице 50-летия Октября в Советском районе городского округа г.Уфа РБ" осуществляется Обществом за счет средств целевого финансирования в рамках Кредитного договора № 90-023/КЛ-19 от 23.10.2019г., заключенного с АО "Банк ДОМ.РФ". Обществом привлекаются участники долевого строительства, которые вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу.

Проектная декларация объекта строительства "Многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по ул. 50-летия Октября в Советском районе городского округа город Уфа РБ" № 02-001047 от 24.03.2021 размещена на сайте: <https://наш.дом.рф>.

В 2020 году начато строительство МЖД.

Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы, удовлетворяющие условиям признания основных средств, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10.09 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации, организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерском учете такие активы отражаются на забалансовом счете.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" и покупателями и заказчиками.

Резерв по сомнительным долгам

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Расчет резервов по сомнительным долгам осуществляется на основании результатов сверки расчетов с контрагентами, проводимой в рамках годовой инвентаризации имущества, обязательств и капитала Общества, по каждому сомнительному долгу на основании информации о состоянии дебиторской задолженности и оценки вероятности получения долга.

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам был создан по дебиторской задолженности Роскомснаббанка (ПАО) в размере 100% задолженности, оставшейся перед Обществом после отзыва лицензии у банка. ООО "Советник" в размере 100% задолженности. ООО "Олсервис" в размере 100% задолженности.

Уставный и резервный капиталы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости доли его участника.

Обязательства

В отчетности ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Налоги и налогообложение

Общество применяет общий режим налогообложения.

Признание доходов

Доходы ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации оказанных услуг признается по методу начисления, то есть отражается в отчетности по мере оказания услуг.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Отчисления на социальные нужды

Социальные отчисления осуществляются путем уплаты страховых взносов, рассчитываемых ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" по ставке, применяемой к сумме оплаты труда и иных вознаграждений каждого работника. Взносы относятся на текущие расходы по мере начисления.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы".

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в Обществе была проведена инвентаризация всего имущества и финансовых обязательств.

Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. Чистые активы по состоянию на 31.12.2020г. составили **122 426 тыс.руб.**

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. 1150 строка "Основные средства"

Наличие и движение основных средств (в тыс.руб)

Наименование показателя	период	на начало года		Изменения за период				на конец года		Остаточная стоимость основных средств
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло/изменения в учете		Начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства - всего	2018	199 613					325	199 613	325	199 288
	2019	199 613	325		189 850			9 763	649	9 114
	2020	9 763	649	41 389	9 763	839	192	41 389	1	41 388
в том числе:										
Здания	2018	9 763					325	9 763	325	9 438
	2019	9 763					325	9 763	649	9 114
	2020	9 763		2 676	9 763			2 676		2 676
Земельный участок	2018	189 850						189 850	0	189 850
	2019	189 850			189 850			0	0	0
	2020	0		38622				38622		38622

Балансовая стоимость земельных участков с кадастровым номером 02:55:010503:569, с кадастровым номером 02:55:010503:570, на которых ведется строительство, отражена в составе затрат по строительству по строке 1210 "Запасы". Расшифровка строки 1210 "Запасы" приведена ниже.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации, за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. нет.

В течение отчетного периода основных средств, полученных по договорам лизинга, ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" не имеет. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

В отчетный период активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

3.2. 1210 "Запасы"

По строке 1210 "Запасы" отражаются затраты, связанные с возведением объекта строительства, включая налог на добавленную стоимость, выставленный поставщиками (подрядчиками) по строительству МЖД, стоимость земельного участка, затраты на содержание службы застройщика, авансы, выданные поставщикам (подрядчикам) по строительству МЖД.

Строительство объектов недвижимости (в тыс.руб)

Наименование объекта строительства, статей учета	Значение показателя на начало отчетного периода	Изменение показателя за отчетный период		Значение показателя на конец отчетного периода
		Увеличение	Уменьшение	
Многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой по улице 50-летия Октября в Советском районе городского округа г.Уфа РБ, всего	258 503	449 903		708 406
в том числе:				
Земельный участок	189 850			189 850
Затраты по строительству МЖД	65 474	295 405		360 879
Содержание службы застройщика				0
НДС, относящийся к строительству МЖД	187	51 262		51 449
Авансы, выданные поставщикам по строительству МЖД	2 992	103 236		106 228

3.3. 1230 строка "Дебиторская задолженность" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Покупатели и заказчики	3 542	3 970
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3	1 868
Векселя третьих лиц	0	0
Прочие дебиторы	8 351	24

Задолженность банка перед застройщиком по ДДУ	0	874 145
Всего по строке баланса 1230	11 896	880 007

3.4. 1250 строка "Денежные средства" (в тыс.руб)

Денежные средства	на 31.12.2019	на 31.12.2020
На расчетном счете	1 637	13
Всего по строке баланса 1250	1 637	13

3.5. 1370 строка "Распределение прибыли" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Прибыль (убыток) прошлых лет	-217	-10 516
Прибыль (убыток) отчетного года	-10 299	-24 746
Всего по строке баланса 1370	-10 516	-35 262

3.6. 1410 строка "Наличие и движение заемных средств" (в тыс.руб)

Величина заемных обязательств на начало периода			за отчетный период				Величина заемных обязательств на конец периода		
сумма займа	%	Всего	займ полученный	погашено заемных обязательств в	начислено %	погашено %	сумма займа	%	Всего
90 000	0	90 000	452 249	0	9 677		542 249	9 677	551 926

3.7. 1450 строка "Прочие обязательства" (в тыс.руб)

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражаются обязательства застройщика по фактически оплаченным договорам инвестирования, обязательства по договорам долевого участия.

Расшифровка обязательств по договорам инвестирования (ДИ)

		Заключенные договоры		Расторжение	Обязательства по оплате по договорам, тыс.руб.
		Сумма договоров, тыс.руб.	Оплачено по договорам, тыс.руб.		
На начало отчетного периода	ДИ	82 375	81 000	XXXX	1 375
	ДДУ	0	0	XXXX	
	Итого	82 375	81 000	XXXX	1 375
За отчетный период	ДИ		1 375	0	0
	ДДУ	874 145	0	0	874 145
	Итого	874 145	1 375	0	874 145
На конец отчетного периода	ДИ	82 375	82 375	XXXX	0
	ДДУ	874 145	0	XXXX	874 145
	Итого	956 520	82 375	XXXX	874 145

3.8. 1520 (1521) строка "Кредиторская задолженность" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	974	505
Задолженность перед персоналом по оплате труда	0	0
Расчеты по налогам и сборам	173	181
Расчеты по страховым взносам	0	0
Прочие кредиторы	6	6
Кредиторская задолженность перед единственным участником общества по вексям, переданным в качестве вклада в Уставный капитал	0	0
Обязательства перед подрядчиками (поставщиками) по строительству МЖД	33 842	6 537
Всего по строке Баланса 1520	34 995	7 223

ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" погашение обязательств по налогам и сборам путем неденежных расчетов не производило.

Арендованные основные средства.

Нежилое офисное помещение по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции д.31А, офис 15, кабинет 4. (ежемесячная арендная плата 3150 руб.)

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Первичная информация

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции Общество получило либо получит в оплату актив;
- право собственности на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных Обществом в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается кредиторская задолженность (авансы полученные).

4.1. 2110 строка "Доходы по обычным видам деятельности" (в тыс.руб)

Виды деятельности	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Предоставление помещений в аренду	1 910	917
Всего по строке 2110 Отчета о финансовых результатах	1 910	917

4.2. 2120 строка "Себестоимость продаж" (в тыс.руб)

Виды деятельности	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Предоставление помещений в аренду	811	868
Всего по строке 2120 Отчета о финансовых результатах	811	868

4.3. 2220 строка "Управленческие расходы" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Аренда помещения	60	3
Материальные затраты	1	2
Заработная плата	252	14
Отчисления на страховые взносы с ФОТ	76	4
Коммунальные расходы	37	0
Услуги сторонних организаций	578	500
Прочие затраты	279	
Всего по строке 2220 Отчета о финансовых результатах	1 283	523

4.4. 2340 строка "Прочие доходы" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Реализация векселей	80 000	
Выбытие имущества в счет выплаты действительной стоимости доли	77 821	
Резервы по сомнительным долгам		3 085
Прочие		6
Всего по строке 2340 Отчета о финансовых результатах	157 821	3 091

4.5. 2350 строка "Прочие расходы" (в тыс.руб)

Наименование показателя	на 31.12.2019	на 31.12.2020
Услуги банка, в т.ч. комиссия банка за поддержание кредитного лимита	407	24 565

Прочие расходы, в том числе:	163 157	9 567
Резерв по сомнительным долгам	3 085	9 567
Реализация векселей	80 000	0
Выбытие имущества в счет выплаты действительной стоимости доли	80 000	0
Земельный налог		184
Прочие внереализационные расходы		1
Штрафы, пени, неустойки		3
Всего по строке 2350 Отчета о финансовых результатах	163 564	34 320

5. Информация о связанных сторонах

Под связанными сторонами понимаются юридические и физические лица, которые способны оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" или на деятельность которых способно оказывать влияние ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы".

Кредиторская задолженность перед вышедшим из состава участников Общества, сформированная по договорам беспроцентного займа и по состоянию на 31.12.2019г. составляющая 5 203 тыс.руб. была полностью погашена 23.01.2020г. (в том числе отражена по строке 1510 "Заемные средства" в отчете за 2019г).

Дебиторская задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020 – отсутствует.

Сведения о выплатах управленческому персоналу

Размер выплат генеральному директору определен трудовым договором.

Вознаграждение генеральному директору, выплаченное в 2020г. составило: 166 тыс.руб.

Сумма начисленных страховых взносов: 50 тыс.руб.

6. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

В 2020 году Обществом не совершалось крупных сделок.

7. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы", состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

8. Риски хозяйственной деятельности. «Непрерывность» деятельности

Судебные разбирательства ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" за 2020 год. ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" - ответчик.

Дело	Дата поступления в суд	Текущая инстанция	Сумма, млн.рубл.	Истец	Ответчик
A07-32590/2020	29.12.2020	АС Республики Башкортостан	Иск нематериального характера	ООО ПП "Промтехресурсы", ООО "Шок"	ООО СЗ "Небо столицы"

В 2020г. судебных разбирательств, в которых ООО Специализированный Застройщик "Небо Столицы" выступал в качестве истца - не было.

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации в стране и мире, а также влияние пандемии на его будущее финансовое положение. Руководство компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса в сложившихся обстоятельствах.

Руководство считает, что Общество способно продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

9. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

Ю.Р.Рахимов