

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	46 479	-	-
в том числе:				
обязательства по эскроу счетам	5801	46 479	-	-
Выданные - всего	5810	33 234	-	-
в том числе:				
Уставный капитал	5811	50	-	-
Незавершенное строительство	5812	433	-	-
Земельных участков (арендованных)	5813	32 751	-	-



Руководитель Сурков Роман Олегович
(расшифровка подписи)

16 февраля 2021 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
		за 2020г.			
		за 2019г.			
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
в том числе:					
		за 2020г.			
		за 2019г.			
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-



Руководитель _____
Сурков Роман Олегович
(расшифровка подписи)

16 февраля 2021 г.

**ООО «Специализированный застройщик
«ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ»**

**ПОЯСНЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ
БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В
ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ
(ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2020 ГОД**

1. Общие сведения

Основными видами хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» (далее Общество) являются:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество зарегистрировано по адресу: Российская Федерация, 396072, Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24, кв. 1. До 12.05.2020 г. было зарегистрировано: 394036, Воронежская обл, г. Воронеж, ул. 25 Октября, д. 45, кв. 8.

Среднесписочная численность работников Общества на 31.12.2020 г. составила 1 человек, списочная численность на 31.12.2020 г. 1 человек.

Общество в своей деятельности руководствуется Уставом, утвержденным Решением №бн единственного участника от 24 марта 2020 г. (Новая редакция).

Устав Общества (Новая редакция) прошёл государственную регистрацию 10.04.2020 г. в установленном порядке.

Государственная регистрация: Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: Серия 36 № 003959070 выдано 19.10.2016 г.

Идентификационный номер налогоплательщика 3651007530 / Код причины постановки на учет: 365101001 Коды Общества: ОКВЭД 71.12.2.

Уставный капитал Общества составляет 50 тыс. руб. 24.03.2020 г. было включение в состав участников общества Чурсанова Ю. Н. 04.06.2020 г. было принято решение о выходе из состава участников общества Непомящего А. С. .

Общество имеет следующие основные расчетные и счета в рублях:

№ п/п	Наименование банка, его местонахождение	Номер счета	Тип счета
1	Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России» доп. Офис № 0162	40702810113000004862	Расчётный в рублях
2	АО «Альфа-Банк» г. Москва	40702810302940006375	Расчётный в рублях

По состоянию на 31.12.2020 г. ответственными лицами за ведение финансово-хозяйственной деятельности и составление бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» являлись:

Директор – Сурков Роман Олегович – с 19.10.2016 г. по настоящее время.

2. Существенные аспекты учётной политики и представления бухгалтерской информации в бухгалтерской отчётности.

Концепция составления отчётности

Бухгалтерская отчётность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учёте» от 6 декабря 2011 года №402 ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённого приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998г №34-п, а также Положения по учётной политике ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ». Оценка активов и обязательств производится по фактическим затратам.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок её обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты или не установлен.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок её обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчётной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные, исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчётной даты.

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учёту «Учёт основных средств» (ПБУ 6/01), утверждённого приказом Минфина РФ от 30 марта 2001г № 26н, (В редакции 24.12.2010) принятые к учёту в установленном порядке.

Завершённые строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

В бухгалтерском балансе основные средства, отражены по первоначальной стоимости, за минусом сумм амортизации, накопленной за время эксплуатации.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом исходя из срока полезного использования объекта.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется комиссией, которая вводит объект в эксплуатацию.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учёту.

Амортизация не начисляется по следующим видам основных средств:

-земельные участки;

-полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Объекты, соответствующие условиям признания их в качестве основных средств стоимостью не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь).

Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Незавершенные капитальные вложения.

В периоде проведения строительства

На счете 26 «Управленческие расходы» учитываются расходы, связанные с содержанием службы заказчика-застройщика, а так же содержанием аппарата управления. На этом же счете собираются расходы по содержанию на балансе квартир и нежилых помещений до момента их продажи. К расходам, связанным с содержанием на балансе построенных объектов относятся:

- коммунальные и т.п. платежи,
- уплаченная госпошлина за регистрацию права собственности на объекты,
- проведение технической инвентаризации,
- привлечение риелторов, рекламные расходы, налог на имущество и др.

Счет 26 «Управленческие расходы» ежемесячно закрывается на:

- счет 90.08 «Управленческие расходы» - в части расходов, относящихся к содержанию на балансе построенных объектов, предназначенных для продажи;
- счет 20 «Основное производство» - в части расходов, связанных с содержанием службы заказчика-застройщика в период проведения строительства (заработная плата управленческого персонала, страховые взносы, исчисленные от нее, аренда земельного участка под строительство, привлечение услуг риелтора для оформления ДДУ, рекламные расходы и др.). По окончании строительства в периоде получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства счет 20 «Основное производство» закрывается, формируя полную стоимость строящегося объекта с переносом всей суммы на счет 08.03 «Строительство отдельных объектов основных средств».

В периоде строительства остатки, образовавшиеся на счете 20 «Основное производство» отражаются по строке 1210 «Запасы».

Все затраты, связанные непосредственно со строительством объектов, учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе по объектам строительства и видам расходов. Расходы на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» собираются на данном счете с момента первого понесенного расхода и до даты получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

В частности, на данном счете отражаются следующие виды расходов:

- стоимость приобретенных под строительство земельных участков и подлежащих сносу объектов недвижимости;
- расходы по сносу объектов недвижимости, на месте которых будет возводиться объект строительства;
- стоимость строительных работ, выполненных подрядчиками;
- стоимость израсходованных при строительстве материалов;
- стоимость израсходованных за период строительства энергии всех видов, услуг, оказанных сторонними организациями, которые непосредственно связаны с этим строительством и др.

По окончании строительства

В периоде получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию все затраты, собранные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» суммируются, определяется полная стоимость возведенного объекта строительства. Исходя из полученной суммы определяется себестоимость 1 кв. м. построенного объекта.

Построенная площадь определяется суммированием площади построенных жилых и нежилых помещений, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» закрывается на:

- счет 43 «Готовая продукция» - полная площадь принятых на баланс жилых и нежилых помещений, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию которое будет передаваться

дольщикам при подписании передаточных актов.

Единицей готовой продукции является квадратный метр площади.

При отпуске товаров ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Расходы, связанные с доведением объекта строительства до полной готовности (так называемые «доделки»), проведенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, принимаются на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» с последующим их распределением на счет 43 «Готовая продукция» пропорционально площадям, принятым на баланс в качестве готовой продукции.

Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Материально-производственные запасы.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей» не используются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется в момент отпуска материала (скользящая оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска. Резерв под снижение стоимости материалов не создается.

Помещения, на которые не заключены договоры долевого участия до ввода в эксплуатацию объекта, оформляются в собственность организации и являются готовой продукцией подлежащей реализации. Учитывается готовая продукция на счете 43 «Готовая продукция» по фактическим затратам на ее изготовление. Аналитический учет движения отдельных наименований готовой продукции отражается по фактической производственной себестоимости

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

Коммерческие расходы.

Счет 44 «Коммерческие расходы» не применяется.

Готовая продукция

В периоде получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию все затраты, собранные на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» суммируются, определяется полная стоимость возведенного объекта строительства. Исходя из полученной суммы определяется себестоимость 1 кв. м. построенного объекта. Построенная площадь определяется суммированием площади построенных жилых и нежилых помещений, указанных в разрешении на ввод в эксплуатацию.

Счет 08.03 «Строительство объектов основных средств» закрывается на: -счет 43 «Готовая продукция» - полная площадь принятых на баланс жилых и нежилых помещений, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию которое будет передаваться дольщикам при подписании передаточных актов.

Единицей готовой продукции является квадратный метр площади. Пообъектный учет (по квартирам) ведется в отдельном регистре, который формируется в Excele. Списание готовой продукции при выбытии проводится по средней скользящей себестоимости.

Дебиторская и кредиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учётом всех предоставленных скидок и надбавок.

В табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, данные раскрываются развёрнуто по дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчётном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности в табличной форме 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Расходы будущих периодов

В состав расходов будущих периодов включаются: неисключительные права на приобретенные программные продукты.

Списание стоимости расходов будущих периодов осуществляется пропорционально срокам их использования, указанных в первичных документах (договорах на приобретение неисключительных прав). В случае, если в первичных документах поставщиков сроки не указаны – определяются приказом директора исходя из вероятного срока их использования.

Расходы, связанные с получением лицензий, сертификатов, аккредитации лаборатории принимаются единовременно на затраты.

Платежи за получение банковских гарантий принимаются на расходы равномерно в течение срока действия выданной банковской гарантии.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», а сроком менее 12 месяцев - по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств.

К денежным эквивалентам относятся векселя банка со сроком обращения до 3х месяцев, депозиты, открытые до востребования или на срок до 3х месяцев.

В отчёте о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

К денежным потокам от инвестиционных операций относят поступления сумм доходов по финансовым вложениям.

Косвенные налоги в составе платежей поставщикам и подрядчикам и поступлений от покупателей показываются свернуто.

Кредиты и займы полученные.

Расходы (включая проценты) по кредитам включаются в состав расходов, не связанных с осуществлением деятельности заказчика-застройщика, отражаются на сч. 91.02 «Прочие расходы» в момент их возникновения ежемесячно в течение всего периода действия договора.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Начисленные проценты по кредитам и займам в периоде строительства, относящиеся к объекту строительства, собираются по дебету счета 26 («Управленческие расходы»). Проценты по кредитам и займам по окончании строительства, отражаются на сч. 91.02 «Прочие расходы»

Оценочные обязательства.

Общество признаёт в бухгалтерском учёте оценочные обязательства по оплате отпусков, по сомнительным долгам, прочие оценочные обязательства.

Резерв по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально по результатам проведенной инвентаризации.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв в размере 100% создается по задолженности со сроком возникновения свыше 180 дней, если:

-по взысканию ведется исполнительное производство – есть решение суда о взыскании долга (получен исполнительный лист);

-открытия процедуры банкротства у должника;

-дебиторская задолженность признана нереальной ко взысканию – получен акт исполнительного органа согласно пп. 4 п. 1 ст. 46 Федерального закона № 229-ФЗ;

-взыскание производить нецелесообразно в судебном порядке в связи с тем, что сумма судебных издержек существенна. Решение принимается руководителем.

-дебитор является неплатежеспособным – в отношении него введена процедура банкротства.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Отсутствие как минимум один раз в два года или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (дивидендов) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем может говорить об обесценении финансовых вложений. В такой ситуации предусматривается формирование резерва под обесценение финансовых вложений.

Формирование резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки наличия признаков обесценения и определения суммы создаваемого и корректируемого резерва должны быть оформлены документально, на основании проведенной инвентаризации.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей

Материально-производственные запасы, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они морально устарели либо полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния запасов. Снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице материально-производственных запасов, принятой в бухгалтерском учете.

Расчет текущей рыночной стоимости материально-производственных запасов производится организацией на основе информации, доступной до даты подписания

бухгалтерской отчетности. При расчете принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- назначение материально-производственных запасов;
- текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Резерв оплате отпусков

В организации применяется оценка обязательства по одному работнику – это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных. Сумма обязательства по оплате отпусков рассчитывается исходя из количества календарных дней неотгуленного отпуска, помноженных на среднедневной заработок одного сотрудника. Полученная сумма увеличивается на страховые взносы (30,9%).

Вышеуказанное оценочное обязательство признается в бухгалтерской отчетности на конец года.

Оценочные обязательства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1540 «Оценочные обязательства».

Налогообложение

Общество применяет общий режим налогообложения. Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных налоговой декларации и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

Метод признания доходов и расходов – метод начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению (освобожденные от налогообложения), и ведет отдельный учет сумм "входного" НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Организация ведет отдельный учет операций, облагаемых НДС, и операций, освобожденных от налогообложения.

Сумма кредиторской задолженности по налогам отражается в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Сумма дебиторской задолженности по налогам – по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Признание выручки от продаж.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком (п. п 6, 6.1 ПБУ 9/99). Поэтому выручка будет определяться на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99).

- Стоимость проданных квартир и нежилых помещений, на которые были оформлены права собственности на организацию. Стоимость определяется исходя из установленной в договоре продажной цены (цены реализации).

Все остальные доходы относятся к прочим (включая доходы от предоставления имущества и имущественных прав в аренду).

Организация ведет учет с применением эсроу счетов. Поскольку денежные средства дольщиков на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом не являются. Поэтому учет денежных средств,

поступивших на счета эскроу, необходимо вести за балансом по каждому ДДУ, на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности

Уровень существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности составляет 10% к валюте баланса.

Информация по сегментам.

ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» не имеет дочерних обществ.

Управленческая информация, результаты которой систематически анализируются лицами, наделенными в Обществе полномочиями по принятию решений о распределении ресурсов внутри Общества и оценке этих результатов, формируется в отношении деятельности предприятия в целом.

3. Изменения в учётной политике.

В соответствии с приказом от 30 декабря 2019 г. №01уп была утверждена учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогообложения (общая система налогообложения) с 2020 г.

Изменения в учетную политику на 2020 г. в сравнении с 2019 годом не вносились.

В учетную политику на 2021 год планируется внести следующие изменения:

- особенности учета материалов, предназначенных для нужд управления;
- порядок отнесения на расходы управленческих (общехозяйственных) затрат;
- особенности учета материалов, используемых для инвестиционных целей, приобретенной спецодежды, спецобуви, спецсредств;
- изменение стоимостного лимита объектов, используемых в производстве более 12 месяцев и относимых к материалам, а так же особенности их учета;
- состав прямых расходов;
- принципы распределения косвенных расходов;
- оценка стоимости готовой продукции, незавершенного производства на отчетную дату;
- порядок формирования резерва под обесценение готовой продукции (незавершенного производства);
- методы списания стоимости запасов (по группам);

Дополнения в учетную политику связаны с введением ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденному приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н. Применение ФСБУ 5/2019 будет проводиться без ретроспективного пересчета входящих остатков.

4. Корректировки данных предшествующего отчетного периода.

Корректировки данных предшествующего отчетного периода не осуществлялись.

5. Раскрытие информации об активах и обязательствах, доходах и расходах.

Нематериальные активы

Нематериальные активы на балансе организации отсутствуют.

Основные средства

В соответствии с п. 20 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации приведены ниже:

Группы основных средств**Сроки полезного использования (лет)
От (миним.) – До (максим.)**

Инструмент и хоз. принадлежности	1-3
Автомобили легковые	3-5
Технологическое оборудование, транспорт грузовой	5-10
Сооружения	7-10
Здания	10-свыше 30

Объекты основных средств на балансе организации отсутствуют. По строке 1190 бухгалтерского баланса отражаются незавершенные капитальные вложения в основные средства (в том числе авансы, выданные на строительство).

В составе незавершенных капитальных вложений числится незавершенное строительство в сумме 71 135 тыс. руб., в том числе:

- жилая застройка по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24 Секция 6 – 38 008 тыс. руб.
- жилая застройка по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, ул. Космонавтов, д. 24 Секция 7, 8, 9, 10 – 11 440 тыс. руб.
- авансы, выданные на строительство – 21 687 тыс. руб.

Дополнительная информация о прочих капитальных вложениях раскрыта в табличной форме 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП)

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (ДАП) у Общества отсутствуют.

Запасы

В составе запасов по состоянию на 31.12.2020 г. числятся материально-производственные запасы на сумму 4 257 тыс. руб., в т. ч.:

- незавершенное производство – 4 257 тыс. руб.;

В отчетном периоде изменений способов оценки материально-производственных запасов не было.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2020 г. не создавались ввиду отсутствия признаков обесценения материальных ценностей.

Дополнительная информация раскрывается в табличной форме 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По состоянию на 31.12.20 г. числится НДС по приобретенным ценностям в размере 9 897 тыс. руб., на 31.12.19 г. 0 тыс. руб., на 31.12.2018 г. 0 тыс. руб. Это не возмещенный из бюджета НДС. Он будет возмещен по окончании строительства, как только определится объем облагаемых НДС операций.

Дебиторская задолженность.

По состоянию на каждую отчетную дату краткосрочная дебиторская задолженность составляла (в тыс. руб.):

Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Расчеты с покупателями и заказчиками	535	-	-
Задолженность по авансам выданным	-	-	-
Прочая дебиторская задолженность	-	25	25
Итого:	535	25	25

В составе прочей дебиторской задолженности числится задолженность по взносу в УК.

При заполнении строки 1230 Бухгалтерского баланса использовались данные о дебетовых остатках по счетам 62, 60, 68, 69, 70, 71, 73, 76.

Дополнительная информация раскрывается в табличной форме 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Финансовые вложения.

Инвестиции в дочерние и зависимые общества.

По состоянию на 31.12.2020 г. дочерних обществ не зарегистрировано.

Инвестиции в другие организации.

Общество в 2020 г. не осуществляло инвестиции в другие организации.

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев.

Общество в 2020 г. заемные средства не выдавало.

Прочие долгосрочные финансовые вложения

Общество в 2020 г. долгосрочные финансовые вложения не осуществляло.

Изменений способов оценки финансовых вложений не было. Оценка финансовых вложений по дисконтированной стоимости не проводилась.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на каждую отчетную дату представляет собой:

№ счета	Название	Сумма, тыс. руб.		
		31.12.2020 г.	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
51	Расчетные счета	1	0	0
55	Аккредитив	78 829	0	0
	Итого	78 830	0	0

В строке 4122 Отчета о движении денежных средств «платежи в связи с оплатой труда работников» за 2020 год помимо сумм, выплачиваемых непосредственно работникам организации в качестве оплаты труда, указан НДФЛ в размере 3 тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по статье «Прочие платежи» строка 4129 Отчёта о движении денежных средств, в том числе отражены денежные средства на оплату налогов (свернуто), прочие платежи.

Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены по состоянию на каждую отчетную дату:

Виды прочих оборотных активов	На 31.12.2020 г.	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.
Расходы по аренде помещения	-	23	23

Расходы по аренде помещения учитывались на 97 счете до начала капитального строительства.

Капитал и резервы

Величина уставного капитала по состоянию на 31.12.19 г. составляла 30 тыс. руб. В 2020 году на основании решения единственного участника от 04.06.2020 г. размер уставного капитала был увеличен на 20 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. величина уставного капитала составляет 50 тыс. руб.

Кредиты и займы

Общество в 2020 году привлекало кредитных средства от ПАО «Сбербанк» России в размере 120 000 тыс. руб. Процентная ставка не фиксирована. Начисление процентов будет

рассчитано при вводе в эксплуатацию сооружения.

В бухгалтерском балансе ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» раскрыты следующие долгосрочные и займы, предоставленные организациями по состоянию на каждую отчетную дату:

Наименование организации	% ставка	Остаток на 31.12.2019 г.	Получено в 2020 году	Погашено в 2020 году	Остаток на 31.12.2020 г.	Сроки погашения
ПАО «Сбербанк» России	Не фиксирована	-	120 000	-	120 000	До 28.11.22 г.
ООО «Проект Инвест Строй»	Под 4 % годовых	0	Получено 28 832 Начислено-91	28 000	923	До 31.12.23 г.
Сурков Р. О.	Под 4% годовых	0	Получено - 70 Начислено - 1	70	1	До 31.12.24 г.
Итого долгосрочные	-	0	148 994, в т. ч. проценты - 92	28 070	120 924, в т. ч. проценты -92	-

По договору займа от ООО «Проект Инвест Строй» погашение 28 000 тыс. руб. произошло путем заключения Соглашения о новации №1 от 27.08.2020 г. и перенесения этой суммы на счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в кредиторскую задолженность.

По кредитным договорам и договорам займа проценты в бухгалтерском учёте начислялись исходя из фактической процентной ставки, установленной в договорах. Проценты по кредитам и займам полученным и дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов отнесены на счет 26 «Управленческие расходы» и впоследствии будут увеличивать стоимость строительства. Сумма начисленных за 2020 год процентов по займам составила 92 тыс. руб.

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств.

Недополученных по сравнению с условиями договоров кредитов и займов нет.

Кредиторская задолженность.

По статье «Краткосрочные обязательства», бухгалтерского баланса в составе кредиторской задолженности отражены авансы и задаток, полученные Обществом от покупателей; задолженность за полученное сырьё, материалы, услуги.

Просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. нет.

Дополнительная информация раскрывается в табличных формах 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

Выручка от продажи товаров, работ и услуг.

Наименование показателя	2020 г.	2019 г.
Выручка от продажи жилья	-	-
Выручка от оптовой торговли	-	-
Итого	-	-

В 2020 г. выручки, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, не было.

Себестоимость проданных товаров, работ, услуг, коммерческие и управленческие расходы (стр. 2120, 2210, 2220)

Виды расходов	2020 г.	2019 г.
Себестоимость работ и услуг	-	-
Управленческие расходы	-	-
Коммерческие расходы	-	-
Итого	-	-

Коммерческие расходы.

Коммерческих расходов Общество не имеет.

Управленческие расходы.

Статья расходов	2020 г.	2019 г.
Аренда помещений	63	-
Госпошлина на регистрацию прав на недвижимое имущество	127	-
Консультационные услуги	150	-
Оплата труда	47	-
Пени по аренде земельного участка	86	-
Программное обеспечение	111	-
Проценты	92	-
Расходы на услуги банков	720	-
Резерв на оплату отпусков	11	-
Услуги по страхованию	61	-
Услуги по юридическому сопровождению и привлечению денежных средств участников долевого строительства	2 789	-
Итого	4257	-

Управленческие расходы в 2020 году в соответствии с положениями учетной политики были перенесены на счет 20 «Основное производство», поскольку строительство объекта не было завершено.

Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы и расходы отсутствуют.

Налогообложение

Общество применяет общую систему налогообложения.

Текущий налог на прибыль за 2020 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составляет 0 тыс. руб.

В 2020 г. изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

ИНО, ОНА, ОНО

Общество применяет общую систему налогообложения, поэтому при ведении бухгалтерского учёта применяет Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт расчётов по налогу на прибыль»

организаций» ПБУ 18/02, утверждённое приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

Текущий налог на прибыль за 2020 год по данным строки 2411 Отчета о финансовых результатах составляет 0 тыс. руб.

Условный доход (расход) по налогу на прибыль – 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые активы всего – 0 тыс. руб.

Постоянные налоговые обязательства всего – 0 тыс. руб.

В 2020 г. изменений применяемых налоговых ставок по сравнению с предыдущим отчетным периодом не было.

Операции в иностранной валюте

В 2020 г. операций в иностранной валюте не было.

6. Раскрытие информации об изменении оценочных значений.

Резерв по сомнительным долгам

Оценочные значения по сомнительным долгам за 2020 г. не создавались в виду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности на балансе.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей.

Оценочные значения по материальным ценностям за 2020 г. не создавались в виду отсутствия признаков обесценения материальных ценностей.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2020 году не создавался ввиду отсутствия в учете финансовых вложений.

Оценочное значение под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи.

Резерв по под выбытие долгосрочных активов, предназначенных для продажи не создавался ввиду отсутствия на балансе данных видов активов.

Резерв по оплате отпусков.

По состоянию на 31.12.2020 г. оценочное значение по оплате отпусков составляет 11 тыс. руб. Количество неиспользуемых дней на 31.12.20 г. составляет 28 дней, среднедневной заработок 307 рублей 17 копеек.

7. Раскрытие информации о связанных сторонах.

Состав связанных лиц и операции, проведенные с ними в 2020 г. представлены ниже:

Наименование связанной стороны, характер отношений	№ и дата договора, предмет договора	Сумма сделки за год, тыс. руб.	Порядок проведения расчетов (наличные, безналичные платежи, взаимозачетные обязательства и др.)	Остаток задолженности и (дебетовый или кредитовый) на 31.12.2019 г., тыс. руб.	Остаток задолженности (дебетовый или кредитовый) на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Чурсанов Юрий Николаевич (366306329470) – единственный	Операций не было				

участник Общества					
Непомящий Антон Сергеевич (ИНН 366503698780) - бывший участник Общества	Предоставление в аренду под офис помещения	-	Безналичные платежи	(кредитовый) 11	(кредитовый) 11
Сурков Роман Олегович (ИНН 366408552051) - директор	Получение займа по договору от 11.02.2020 г.	70, начислено процентов - 2	Безналичные платежи	--	(кредитовый) 2
ООО «Проект Инвест Строй» (ИНН 3666195326) по бывшему участнику участнику Непомящему А. С.	Получение займа по договору от 17.07.2020	28 000, начислено процентов - 90	Безналичные платежи, новация долга в вексель	-	(кредитовый) Вексель выданный – 28 000, проценты – 90, переуступка - 832
	Проведение проектных работ	2 800	Безналичные платежи	-	-
ООО «СЗ «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» (ИНН 3651009665) – по директору	Покупка незавершенного строительства, уступка прав по аренде земли	27 059	Безналичные платежи, уступка долга	-	(кредитовый) 13 465
ООО СЗ «ЗОДЧИЕ» (ИНН 3664074936) – по директору	Операций не было				
ООО «Стройнадзор» (ИНН 3665098922) по бывшему участнику участнику Непомящему А. С.	Операций не было				

Операции денежными средствами со связанными сторонами не проводились.

8. Заработная плата основного управленческого персонала.

Заработная плата основного управленческого персонала (директора) с учетом страховых взносов за 2020 год составила 47 тыс. руб.

9. Информация о бенефициарах.

100% доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» принадлежит гражданину РФ Чурсанову Юрию Николаевичу 28.07.1969 года рождения, паспорт серии 20 14 №777264, выдан 04.09.2014 г. Отделом УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе г. Воронежа, ИНН 366306329470, зарегистрированного по адресу: РОССИЯ, Воронежская обл., Воронеж г. ул. Туполева, д. 17, кв. 24.

10. События после отчетной даты.

В 2020 году Российской Федерации и во всем мире возникла сложная эпидемиологическая ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции COVID-19. Правительство РФ ввело ограничительные меры, направленные против распространения коронавирусной инфекции.

Эффект возможного воздействия коронавируса на будущие результаты в настоящее время оценить невозможно.

11. Риски

Основными рисками Общества является:

- высокая конкуренция в сфере продажи жилья;
- высокая стоимость строительно-монтажных работ;
- высокая степень контроля бизнеса со стороны государства
- изменение системы контроля в строительстве.

12. Раскрытие информации о прекращаемой деятельности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2020 год была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывности деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов ликвидировать Общество или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности. По состоянию на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, к Обществу отсутствуют иски о банкротстве или несостоятельности и невозможности взыскания задолженности кредиторами.

В отчетном периоде Обществом не принималось решений о прекращении деятельности. У Общества нет сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты.

13. Раскрытие информации по отчетным сегментам.

В 2020 г. Обществом не принималось решения о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности.

14. Раскрытие информации организациями, исполняющими договор строительного подряда.

В 2020 г. Общество не являлось подрядчиком или субподрядчиком в договорах строительного подряда, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы.

15. Раскрытие информации о совместной деятельности.

В 2020 г. Общество не являлось участником совместной деятельности.

16. Условные обязательства и активы

Условные обязательства по судебным искам

На отчетную дату у Общества отсутствуют судебные иски в отношении Общества, предъявленные претензии отсутствуют.

Обеспечения.

Общество ведет учет заключенных договоров ДДУ по эскроу счетам на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». На 31.12.2020 г. общая сумма зарезервированных денежных средств на эскроу счетах составляет 46 479 тыс. руб.

Поручительства выданные и полученные

В 2020 году у ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» поручительства не выдавал третьему лицу.

Поручительства полученные

Общество получило от ООО «Проект Инвест Строй» и ООО «СКС «Региональный проект» поручительства по кредиту, полученного из банка (в тыс. руб.):

Кредиторы	Период погашения	31.12.2020	31.12.2019
Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк» России	28.11.2022 год	120 000	-
Итого:	-	120 000	-

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950220024 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.08.2020 г. ООО «Проект Инвест Строй» дано поручительство по договору №950220024/П-3 от 19.08.2020 г. на общую сумму 120 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950220024 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.08.2020 г. ООО «СК «Региональный проект» дано поручительство по договору №950220024/П-2 от 25.08.2020 г. на общую сумму 120 000 тыс. руб.

В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору №950220024 об открытии невозобновляемой кредитной линии ООО «Специализированный застройщик «ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ» отдало в залог квартиры по договору ипотеки №950220024/И1 от 19.08.2020 г. на 433 тыс. руб. и договор залога имущественных прав №950220024/З-1 от 25.08.2020 г. на 32 751 тыс. руб. и договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №950220024/З-2 от 20.08.2020 г. на 50 тыс. руб.

18. Раскрытие иной информации.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2020 г. не было.

Директор
ООО «Специализированный застройщик
«ЭЛИТКОНСТРУКЦИИ»



Сурков Р. О.

«16» февраля 2021 г.