

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«А» Специализированный застройщик»**  
**к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.**

**1. Сведения об Обществе**

**1.1 Полное фирменное наименование Общества**

Полное наименование:

Общества с ограниченной ответственностью «А» Специализированный застройщик».

Сокращенное наименование:

ООО «АСЗ».

**1.2 Юридический адрес:**

Юридический адрес: 400005, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Советская дом 28, цоколь 1

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 400005, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Советская дом 28, цоколь 1

**1.3 Место и дата государственной регистрации**

Общество зарегистрировано ИФНС по Дзержинскому району г. Волгограда 22.07.2016г. с наименованием ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЁСТРОЙ». Изменения зарегистрированы ИФНС по Дзержинскому району г. Волгограда 17.11.2020г. с наименованием ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «А» СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

**1.4 Состав учредителей**

Единственным учредителем Общества является Мацепуро Евгения Сергеевна.

**1.5 Дочерние и зависимые общества**

В отчетном периоде ООО «АСЗ» не имело дочерних и зависимых обществ.

**1.6 Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об Обществе**

Официальный сайт:

<https://asz34.ru/>

### **1.7 Информация об аудиторе Общества**

Общество не подлежит обязательному аудиту в соответствии со ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Общество в 2020 году проводит добровольный аудит.

Аудитор общества за 2020 год – Общество с ограниченной ответственностью «Аудитор Поволжья», ОГРН 1083459001823, ИНН 3442097065, Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006027663.

### **1.8 Структура органов управления**

Органами управления Общества в 2020 году являлись:

- единственный учредитель;
- единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

Единственный участник Общества несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности.

### **1.9 Информация о Генеральном директоре**

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом, осуществляет текущее руководство деятельностью Общества. Для Общества генеральный директор является связанной стороной.

В 2020 году функции единоличного исполнительного органа – генерального директора осуществляли:

Мацепуро Евгения Сергеевна (назначена генеральным директором решением №1 от 18.07.2016г.).

Размер вознаграждения генерального директора установлен заключенным трудовым договором. Управленческому персоналу выплачивается только вознаграждение в виде оплаты труда. Иных выплат нет. Задолженности по выплатам нет.

### **1.10 Численность работников Общества**

Среднесписочная численность за 2020 год составила 14 человек.

### **1.11 Направление деятельности Общества**

Уставом Общества предусмотрены следующие направления деятельности:

- строительство жилых и нежилых зданий;
- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- разработка строительных проектов;
- строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- строительство инженерных коммуникаций, инженерных сооружений;

- деятельность по территориальному планированию и планировке территории;
- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- разработка проектов тепло-, водо-, газоснабжения;
- деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора;
- разборка и снос зданий;
- подготовка строительной площадки;
- производство штукатурных работ;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- производство работ по внутренней отделке зданий (включая потолки, раздвижные и съемные перегородки и т.д.);
- производство малярных и стекольных работ;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- производство прочих отделочных и завершающих работ;
- работы столярные и плотничные;
- инженерные изыскания в строительстве;
- производство кровельных работ;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- аренда грузового автомобильного транспорта с водителем, иных машин механизмов, участвующих в строительстве;
- деятельность по складированию, хранению;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

В 2020 году выручка ООО «АСЗ» формировалась от продажи собственного жилого недвижимого имущества, выполнения строительно-монтажных работ по договорам подряда, реализации движимого имущества.

### **1.12 Аффилированные лица**

Аффилированными лицами Общества в 2020 году являлись:

- единственный учредитель Мацепуро Е.С.

В отчетном году сделки с аффилированными лицами не осуществлялись.

В Обществе отсутствуют отношения с бенефициарами.

## **2. Основные положения учетной политики организации**

В 2020 году Общество при ведении учета руководствовалось учетной политикой, утвержденной приказом № 29 от 30 декабря 2019. Принципы учетной политики остались прежними.

### **2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета**

Отражение фактов хозяйственной деятельности производится с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Финансовый результат по продаже товаров, работ, услуг для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления.

При отпуске материально - производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости, (взвешенная оценка. В расчете участвуют количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц (отчетный период).

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

В случаях улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств в результате проведенной реконструкции или модернизации организацией пересматривается срок полезного использования по этому объекту.

Срок полезного использования основного средства бывшего в эксплуатации определяется с учетом ожидаемого срока использования и предполагаемого физического износа. При этом выбранный срок полезного использования объекта основных средств устанавливается приказом руководителя, составленным в произвольной форме.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности. Амортизация доходных вложений в материальные ценности начисляется в общем порядке, установленном для основных средств и отражается на отдельном субсчете счета 02 «Амортизация основных средств» (Инструкция по применению Плана счетов).

Активы, отвечающие признакам основных средств, предусмотренным пунктом 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40000 рублей за единицу:

- учитываются в составе материалов;
- списываются на затраты на производство (расходы на продажу) по мере отпуска их в производство или эксплуатацию;

- учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» до полного износа или выбытия.

- стоимость спецодежды со сроком эксплуатации до одного года списываются на затраты в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Сданные работы и оказанные услуги отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В период строительства жилых помещений расходы на строительство (включая "входящий" НДС - пп. 1 п. 2 ст. 170, пп.п. 22, 23 п. 3 ст. 149 НК РФ) аккумулируются по соответствующим статьям расходов на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" (п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160, далее - Положение N 160, письмо Минфина России от 18.05.2006 N 07-05-03/02). Исползованные давальческие материалы подрядчиками принимаются в расход по строительству по мере предоставления отчета об использовании давальческих материалов подрядчиками согласно условиям подрядных договоров, с отражением в бухгалтерском учете по дебету 20 счета с ежемесячным списанием со счета 20 в дебет 08 счета.

После принятия в установленном порядке жилых помещений (квартир) в эксплуатацию затраты на их строительство включая все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов (зарплата, амортизация, арендная плата, стоимость принятых подрядных работ, госпошлина за регистрацию), а также другие расходы списываются со счета 08 на счета учета приходящего имущества (п. 3.2.1 Положения N 160), что в учете отражается, в частности, записью:

Дебет 43 Кредит 08

- приняты к учету по фактической себестоимости законченные объекты строительства (квартиры), предназначенные для продажи на основании выписки ЕГРН.

В дальнейшем продажа жилых помещений (квартир) оформляется в бухгалтерском учете как обычная реализация продукции собственного изготовления с учетом положений пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99 и п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131 ГК РФ:

Дебет 45 Кредит 43

- отражено выбытие квартиры по акту приемки-передачи;

Дебет 62 Кредит 90

- признана выручка от продажи жилого помещения (квартиры) на дату регистрации покупателем права собственности;

Дебет 90 Кредит 45

- списана учетная стоимость жилого помещения (квартиры).

В составе расходов учитываются затраты на выполнение работ по строительству жилого дома (п. 11 ПБУ 2/2008), включая расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций (привлеченных подрядчиков).

Себестоимость квадратного метра определяется путем деления общей стоимости строительства объекта (многоквартирного дома) на его общую площадь жилых помеще-

ний (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) по техническому плану. В общее имущество многоквартирного дома включаются лестничные пролеты, чердаки, подвалы и другие подсобные помещения с включением их стоимости в себестоимость квартир. Себестоимость каждой квартиры формируется на дату, указанную в выписке ЕГРН (выделяется приходящаяся на квартиру сумма затрат, аккумулированных на счете 08, пропорционально площади по техническому плану (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), с присоединением суммы госпошлины).

(пункт 7 ПБУ 1/2008[1], статья 313 НК РФ).

При возведении объектов, передаваемых в собственность государства по договорам *о развитии застроенной территории* (либо приобретении иных объектов в рамках договора о развитии застроенной территории), затраты на их возведение (приобретение) учитываются до момента отчуждения на счетах бухгалтерского учета (Дебет счетов 08, 43). Затраты на обременения списываются единовременно, с включением их расходы по обычным видам деятельности в момент передачи объектов в муниципальную собственность.

Учет расходов на содержание непроданных квартир, в частности уплату коммунальных платежей, платежей на содержание и обслуживание общего имущества и жилого фонда, за обслуживание лифтов, уборку лестниц, околodomовой территории, рекламу и др. (ст. ст. 153, 158 ЖК РФ) после регистрации права собственности и принятия их к учету до момента реализации учитывать как издержки обращения на балансовом счете 44 «Расходы на продажу».

Издержки обращения, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи» полностью.

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета 90 «Продажи».

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Учет расходов на СРО в бухгалтерском учете производится методом единовременного списания — вступительные взносы и платеж в компенсационный фонд одновременно в полной сумме учитываются в составе текущих расходов по обычным видам деятельности ввиду того, что вступление в СРО является для фирмы обязательным в силу требований законодательства. Регулярные взносы относятся на расходы в течение года равномерно. В целях бухгалтерского учета взносы признаются расходами по обычным видам деятельности и отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» (п. 5 ПБУ 10/99).

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. N 167н (далее - ПБУ 8/2010). Оценочное обязательство на оплату отпусков определяется ежеквартально на последний день отчетного квартала. Величина оценочного обязательства, связанного с предоставлением работникам оплачиваемого отпуска, рассчитывается по каждому работнику как произведение среднедневного заработка (оклад/29,3) на количество дней предстоящего отпуска на отчетную дату и тарифа причитающихся обязательных платежей по страховым взносам в фонды социального страхования с сумм начисленных отпускных. Величина признанного оценочного обязательства учитывается в составе расходов по обычным видам деятельности. (пункт

8ПБУ8/2010).

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами организации и отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы». К прочим доходам в том числе относятся:

- расходы, связанные со строительством жилых помещений (квартир), которые возникли после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Общество создает резервы сомнительных долгов

В целях создания резерва по сомнительным долгам проверка дебиторской задолженности осуществляется на 31 декабря отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. (основание: пункт 70 Положения N 34н).

При наличии информации с высокой степенью надежности, подтверждающей вероятность неисполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительно независимо от наличия и периода просрочки.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в получении оплаты конкретной просроченной дебиторской задолженности, то она не признается сомнительной и не участвует в расчете резерва. (основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 г. N 07-02-18/01).

Последствия изменения учетной политики отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утверждено Приказом Минфина РФ от 11.03.2009г. № 22н.

Инвентаризация основных средств, МПЗ, денежных средств, дебиторской и кредиторской задолженностей, других активов и обязательств Общества производится ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности в четвертом квартале отчетного года.

При раскрытии информации в бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 10%.

Выявленная ошибка признается существенной, если в результате ее исправления значение показателя по соответствующей статье бухгалтерской отчетности изменится на более 10 % по отношению к прежнему значению.

В случае наличия (движения) денежных средств в иностранной валюте формируется информация о движении иностранной валюты по каждому ее виду применительно к отчету о движении денежных средств. После этого данные каждого расчета, составленного в иностранной валюте, пересчитываются по курсу Центрального банка РФ на дату составления бухгалтерской отчетности. Полученные данные по отдельным расчетам суммируются при заполнении соответствующих показателей отчета о движении денежных средств.

## **2.2 Учетная политика для целей налогового учета**

Общество применяет общую систему налогообложения.

Налоговый учет ведется бухгалтерской службой, возглавляемой главным бухгалтером, в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК

РФ).

Организация использует принцип максимального сближения налогового учета с существующей в компании системой бухгалтерского учета.

Налоговый учет ведется в рамках единой учетной системы бухгалтерского учета и налогового учета. План счетов бухгалтерского учета адаптирован для налогового учета на уровне организации аналитического учета доходов и расходов. При формировании рабочего плана счетов расходы, признаваемые для целей бухгалтерского и налогового учета в различном порядке, учитываются на обособленных субсчетах.

Подтверждением данных налогового учета являются:

- первичные учетные документы (включая справку бухгалтера);
- аналитические регистры налогового учета;
- расчет налоговой базы.

В качестве налоговых регистров организация использует формы отчетов, составленные в единой системе бухгалтерского и налогового учета.

Аналитическими регистрами налогового учета являются регистры бухгалтерского учета по всем счетам с номером субсчета, снабженные дополнительной информацией. В отдельных случаях ведутся самостоятельные регистры налогового учета.

Реквизитами самостоятельных регистров налогового учета являются:

- наименование регистра;
- период (дата) составления;
- измерители операции в натуральном (когда это нужно) и в денежном выражении;
- наименование хозяйственных операций;
- подпись (расшифровка подписи) лица, ответственного за составление регистра.

Регистры налогового учета в течение налогового периода ведутся в электронном виде, а по окончании налогового периода выводятся на печать.

### **3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности и Федерально-го закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» и с соблюдением всех ПБУ.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2020 год подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности, который подразумевает, что Общество способно реализовать свои аспекты и погасить свои обязательства в ходе нормальной хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2020 году не возникло.

События после отчетной даты отсутствуют.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Инвентаризация основных средств, запасов и обязательств проводилась, недостачи и излишки отсутствуют.

### **3.1. Прибыли и убытки Общества**

В отчетном году выручка от реализации Обществом составила 198 977 тыс. руб.

Себестоимость продаж составила – 140 008 тыс. руб.

Валовая прибыль от продаж – 58 969 тыс. руб.

Управленческие расходы (общехозяйственные) – 17 997 тыс. руб.

Коммерческие расходы – 943 тыс.руб.

Прибыль от продаж (оказания услуг) – **40 029 тыс. руб.**

Состав затрат отчетного периода детализирован в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Проценты к получению составили – **28 тыс.руб.**

Проценты к уплате по договорам займа составили – **1 732 тыс. руб.**

Прочие доходы Общества за отчетный период составили – **593 тыс. руб.**, в том числе:

- Доходы, связанные с ликвидацией основных средств и прочего имущества – 462 тыс. руб.

Прочие расходы Общества за отчетный период составили – **10 259 тыс. руб.**, в том числе:

В результате финансово-хозяйственной деятельности за 2020 г. прибыль до налогообложения составил **28 659 тыс. руб.**

По итогам 2020 г. исчислен налог на прибыль в сумме **5 777 тыс. руб.**, отложенный налог на прибыль – **245 тыс.руб.**

Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства составили **8 тыс.руб.**

**Чистая прибыль Общества за 2020 год составила 22 629 тыс. рублей.**

В 2020 году выплата дивидендов единственному учредителю не производилась.

### **3.2. Бухгалтерский баланс**

Расшифровка строк бухгалтерского баланса приводится в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **3.3. Информация о начисленных процентах к получению и процентов к уплате**

В 2020 году Общество краткосрочные займы не получало. Сумма погашенных займов в 2020 году составила 19 691 тыс. руб., остаток займа по состоянию на 31.12.2020г. составил 52 012 тыс. руб. Начислены суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу по договору краткосрочного займа в 2020 году в размере 1 732 тыс. руб.

### 3.4. Информация о забалансовых счетах

тыс. руб.

| Наименование забалансового счета                                      | Остаток на 01.01.2020г. | Поступило | Выбыло | Остаток на 31.12.2020г. |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|--------|-------------------------|
| 002 Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение | 9                       | 0         | 0      | 9                       |
| МЦ. Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации           | 0                       | 1032      | 21     | 1011                    |

### 3.5. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Риск хозяйственной деятельности Общества связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: задолженность заимодавцу по полученным займам, задолженность поставщикам и подрядчикам (риск ликвидности).

Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Пандемия и режим самоизоляции не оказали значительного отрицательного влияния на деятельность ООО «АСЗ».

## 4. Сведения о собственном капитале Общества

### 4.1 Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2020г. уставный капитал составляет 4 010 000 рублей.

### 4.2 Резервный капитал

В 2020 году резервный капитал не создавался.

### 4.3 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), чистые активы

тыс. руб.

| Показатель                                               | 2019г. | 2020г. |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет | 18 776 | 18 868 |
| Использование прибыли прошлых лет на выплату дивидендов  | (0)    | (0)    |
| Прибыль отчетного года                                   | 92     | 22 629 |

|                                         |        |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Итого нераспределенная прибыль (убыток) | 18 868 | 41 497 |
| Стоимость чистых активов                | 22 878 | 45 507 |

## 5. Информация о совершенных обществом сделок с заинтересованностью.

В 2020 году сделок с заинтересованностью не осуществлялось.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



*Мацепуро Е.С.*  
*Кременецкая О.Н.*

Мацепуро Е.С.

Кременецкая О.Н.

*11.03.2021*