

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
на 31 декабря 2020 года.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Авангард» (далее «общество», «предприятие») зарегистрировано 24 сентября 2018г.

Юридический и почтовый адрес предприятия: 614007, Пермский край, Пермь г, 1-я Красноармейская ул., дом № 6, офис 8-9.

Высшим органом управления предприятия является общее собрание участников. Единоличный исполнительный орган предприятия – директор, который избирается сроком на пять лет. С 05.05.2020 директором СЗ «Авангард» является Стародубцев О.А..

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей. Участниками общества являются: Гараев Валерий Назарович, Савельева Екатерина Олеговна.

Основной вид деятельности предприятия – строительная деятельность в качестве застройщика. Сопутствующим видом деятельности общества является сдача имущества в аренду. Осуществляемые виды деятельности не требуют получения лицензий.

Для осуществления строительства многоквартирного жилого дома приобретен земельный участок, расположенный по адресу: г.Пермь, ул. Строителей, 18а, площадью 6 173 кв.м. Разрешение на строительство № 59-RU90303000-73-2019 выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми 08.05.2019. Срок действия разрешения до 08.11.2023.

Для финансирования строительства привлечены заемные средства, кредитные средства, средства участников долевого строительства. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирного дома путем размещения таких средств на счетах эскроу, все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со ст. 15.5 Закона N 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Строительство ведется подрядным способом.

Информация об учетной политике и её изменениях

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. В бухгалтерской отчетности раскрыты данные по группам статей, включенным в бухгалтерский баланс, и статьям, включенным в отчет о финансовых результатах, в соответствии с законом 402-ФЗ от 06.11.2011 года и требованием ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» с изменениями от 18 сентября 2006 г., 8 ноября 2010 г.

Формы бухгалтерской отчетности за 2020 год разработаны обществом на основе образцов форм, утвержденных приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" и коды строк в формах бухгалтерской отчетности, указываемые в годовой бухгалтерской отчетности организации, представляемой в органы государственной статистики и другие органы исполнительной власти указаны в приложение N 4 к приказу Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии законодательством РФ федеральным законом 402-ФЗ от 06.11.2011 г. и другими нормативно-правовыми документами и осуществляется главным бухгалтером. Способов бухгалтерского учета, отличных от указанных в учетной политике, в 2020 году не было.

Бухгалтерский учет и порядок налогообложения в организации в 2020 году формировался в соответствии с Учетной политикой, утвержденной приказом № 1-УП-БУ от 27.12.2019. Бухгалтерский учет хозяйственных операций осуществлялся по плану счетов, утвержденному приказом Минфина № 94-Н от 31.10.2000 года "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению".

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01, относятся к объектам ОС, если их стоимость превышает 40 000 руб.

Амортизация основных средств производится линейным способом по нормам, определяемым исходя из срока полезного использования объекта. Срок полезного использования приобретенного объекта основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; исходя из ожидаемого физического и морального износа, зависящего от режима эксплуатации, влияния среды и системы проведения ремонта.

Амортизация нематериальных внеоборотных активов производится линейным способом исходя из срока полезного использования с применением счета 05.

Стоимость НМА с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования (срок полезного использования определить невозможно) амортизация начисляется в течение предполагаемого срока получения обществом экономических выгод, но не более 5 лет.

Определение срока полезного использования нематериальных активов производится исходя из: срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом; ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).

Учет строительства в разрезе объектов ведется на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств», в т.ч. проценты по заемным средствам, относящиеся к строительству.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но со стоимостью не более 40000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов.

Приобретенные материалы и товары принимаются к учету по фактической себестоимости.

Затраты по заготовке и доставке материалов и товаров, производимые до момента их передачи в производство или в продажу включаются в фактическую себестоимость.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости.

Специальные инструменты, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда учитываются в порядке, предусмотренном для материально-производственных запасов.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в течение года не создавался, т.к. у предприятия не имелось материально-производственных запасов, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи, которых снизилась.

Материально-производственных запасов, переданных в залог нет.

Прямые расходы по сдаче имущества в аренду, учитываются в разрезе видов деятельности на счете 20.01 «Основное производство».

Ежемесячно в разрезе видов деятельности, при наличии доходов, затраты по счету 20 полностью списываются на счет 90 «Продажи», без формирования остатков по незавершенному производству.

Общехозяйственные расходы ежемесячно полностью списываются на счет 90 «Продажи».

Реализация прочего имущества отражается с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Общество ведет учет расчетов по налогу на прибыль с применением положений ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018 N 236н"О внесении изменений в Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденное приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. N 114н".

В бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства показаны развернуто.

Изменение учетной политики не производилось.

Информация о чистой прибыли и ее распределении

Убыток по итогам 2019 года составил 175 547,24 руб. Прибыль по итогам 2020 года составила 29 172,95.

Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам 163 016,71 руб. и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование 49 883,11 руб. Оценочное обязательство на отчетную дату 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.

Информация по отчетным сегментам

Общество не раскрывает информацию об отчетных сегментах на основании п.2 Приказа Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам".

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах

В Отчете о финансовых результатах по строке 2411 «текущий налог на прибыль» отражается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. По строке 2412 «отложенный налог на прибыль» отражается суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

Ставка налога на прибыль, зачисляемого в федеральный бюджет в 2019, 2020 годах установлена ст. 284 части 2 НК РФ 3%, в бюджет субъекта РФ - 17%.

Условный доход по налогу на прибыль за 2020 год 7 300,96 руб.

Постоянный налоговый расход за 2020 год 0,00 руб.

Руб.

Отложенные налоговые активы/обязательства по видам	Обороты за 2019 год		Обороты за 2020 год	
	Возникло	Погашено	Возникло	Погашено
Отложенные налоговые активы:	774 370,65	-	315 011,78	8 907,72
основные средства	132 701,20	-	126 902,56	8 907,72
оценочные обязательства и резервы	5 773,16	-	35 065,43	
убыток текущего периода	635 896,29	-	153 043,79	
Отложенные налоговые обязательства:	730 524,60	-	313 551,29	146,25
внеоборотные активы	726 148,98	-	313 551,29	
основные средства	4 375,62	-		146,25

Временные разницы формирующиеся по основным средствам возникают из разного определения полезного срока использования О.С. в соответствии в бухгалтерском и налоговом учетом. По расходам будущих периодов разница возникает из-за увеличения налогового убытка, который спишется в момент сдачи ЖД «Скандинавия», строящегося по ул. Строителей 18а в 4 квартале 2021года. Оценочные обязательства формируются вследствие формирования в бухгалтерском учете резерва по отпускам. Формирование временной разницы по внеоборотным активам обусловлено отнесением процентов в стоимость строящегося объекта в бухгалтерском учете, в налоговом учете проценты списываются на текущие расходы в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Информация об операциях со связанными сторонами

№	Связанная сторона	Изменение по сравнению с прошлым периодом	Характер взаимоотношений со связанной стороной (п. 4 ПБУ 11/2008)	Проводила ли Организация операции со связанной стороной	Характеристика операции	Сумма операции за период
1	Стародубцев Олег Александрович	да	Аффилированное лицо - директор	да	Трудовой договор	211,3 тыс. руб.

2	Гараев Валерий Назарович	нет	Аффилированное лицо- лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал ООО СЗ «Авангард»	да	Договоры займа	34 907 тыс.руб.
3	Савельева Екатерина Олеговна	нет	Аффилированное лицо- лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал ООО СЗ «Авангард»	да	Договоры займа	34 926 тыс.руб.
4	«Альмерия-Инвест», ИНН 5904293053	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		
5	ООО «ИК «Развитие», ИНН 5904208393	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	да	Договоры займа	18 623 тыс. руб.
6	ООО «Пермский квартал», ИНН 5904652030	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	да	Договоры займа, договор купли-продажи движимого имущества	38 786 тыс. руб.
7	ООО «ПМ-Девелопмент», ИНН 5904179350	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		
8	ООО СЗ «ПМД-Квартал», ИНН 5904323766	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	да	Соглашение о передаче договора	20 тыс. руб.
9	ООО СЗ «Эталон сити», ИНН 5904364593	нет	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		
10	ООО СЗ «Стройактив», ИНН 5906154312	да	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		
11	ООО СЗ «Новатор» ИНН 5902052398	да	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		
12	ООО СЗ «КерамоСтройСервис» ИНН 5902881250	да	Аффилированное лицо - лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит ООО СЗ «Авангард»	нет		

Информация о вознаграждении основного управленческого персонала

К основному управленческому персоналу Общества относится директор и заместитель директора по финансам и экономике. Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу Общества в 2020 году, составило 602 207,55 руб. Страховые взносы с выплат основному управленческому персоналу за 2020 год составили 133 238,46 руб. Вознаграждение, планируемое к выплате в 2021 г. по результатам 2020 г., - 0 руб.

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату, которые подлежат раскрытию, отсутствуют.

Информация об участии в совместной деятельности

Общество не осуществляло в 2020 году совместную деятельность.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности по состоянию на отчетную дату, которые подлежат раскрытию, отсутствуют.

Информация о расходах, связанных с выполнением НИОКР

Расходы, связанные с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ по состоянию на отчетную дату отсутствуют.

Информация о прекращаемой деятельности

Общество не имеет планов по прекращению каких либо видов деятельности на отчетную дату.

Информация о событиях после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Направление (степени) концентрации рисков прежде всего связаны с операциями по продаже объекта строительства МЖК «Скандинавия» по ул. Строителей 18а в частности квартир и кладовок. **Риск ликвидности** у организации низкий, так как сумма заключенных договоров на 31.12.2020 составляет 953 267 486,00 рублей, что составляет 83% от планируемого объема продаж, а сумма денежных средства на счетах эскроу составляет 932 583 222,50 рублей. Исходя из приведенных данных, сумма неоплаченных ДДУ низкая и составляет (98%). Кредитным соглашением № 02F95L от 30.12.2019г. с АО «Альфа-Банк» об открытии невозобновляемой кредитной линии установлен кредитный лимит на сумму 586 200 000,00. На 31.12.2020 организацией выбрана сумма кредита в размере 317 548 633,56. Процентная ставка по кредитному соглашению плавающая и зависит от остатка денежных средств на счетах эскроу, перечисляемых участниками долевого строительства.

Рыночный риск – риск возникновения убытков вследствие неблагоприятного изменения рыночной стоимости работ, услуг материалов используемых при строительстве МЖД.

Между организацией и поставщиками, подрядчиками заключены договоры подряда и поставки материалов. Контрагенты, с которыми организация заключает договора, проверяются на благонадежность и подтверждаются многолетним сотрудничеством. Закуп необходимых материалов осуществляется на основании заявок подрядчиков, в соответствии с их потребностью. Поэтому больших складских остатков по материалам организация не имеет, так же как не имеет большой кредиторской задолженности перед поставщиками подрядчиками. По основным договорам подряда организацией получены договоры поручительства от третьих лиц.

Большую поддержку организации оказало правительство РФ введя программу льготной ипотеки для поддержания граждан и строительной отрасли.

Технологический риск – напрямую связан с осуществлением профессиональной деятельности организации. Многолетний опыт застройки позволяет подтвердить низкий технологический риск, строительство ведется в соответствии с графиком и составляет 75% на 31.12.2020г. Срок сдачи МЖД по ул. Строителей 18а 4 квартал 2021года. Строительный контроль осуществляет ООО «Техстройнадзор» по Договору №1-С-СТН-2018 от 01.11.2018г. на оказание услуг по осуществлению строительного контроля и организации строительства.

Информация о непрерывности деятельности

Чистые активы Общества на 31.12.2020 составили (214) тыс. руб.

Общество ведет строительство многоквартирного жилого дома по ул. Строителей, 18а в Дзержинском районе г. Перми. Для финансирования строительства привлекаются заемные средства, кредитные средства, средства участников долевого строительства.

Дебиторская и кредиторская задолженность по контрагентам ИП Авагян Г.Ж., ООО «Домостил», ИП Лопатин Б.Б., ООО «ТК Строй», ООО «Траст Сервис», ИП Третьяков И.А. отражены в бухгалтерском балансе развернуто, с отражением однородных обязательств, в соответствии с условиями договора.

Организация способна осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность как минимум в течение ближайших 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, и не имеет намерений или потребности в ликвидации. События и условия, которые могут привести к возникновению существенных сомнений в применимости допущения непрерывности деятельности организации, отсутствуют.

Ситуация с COVID-19 не оказала негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в отчетном году. В 2020 году строительство не останавливалось, все требования Роспотребнадзора к порядку организации строительства в период пандемии были выполнены подрядчиками, со стороны поставщиков нарушений условий договоров не было.

Директор



Стародубцев О.А.

26 февраля 2021 г.