

ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности
ООО «Авеста-Строй» за 2020 год

1. Общие сведения о деятельности фирмы

1.1. Общество с ограниченной ответственностью зарегистрировано 04.06.2007 года.

Его учредителем является Гражданин РФ Сивак Юрий Борисович - собственник доли в уставном капитале Общества номинальной стоимостью 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, что составляет 100% уставного капитала (бенефициарный владелец)

Уставной капитал общества 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.

Основной вид деятельности Общества – деятельность по управлению финансово-промышленными группами и холдинг-компаниями (коды ОКВЭД – 70.10.1), ОГРН 1075032009106.

Среднесписочная численность персонала по состоянию на 31 декабря 2020 составила 29 человека.

Юридический адрес : 143002, Московская обл, Одинцовский р-н, Одинцово г, Акуловская ул, дом № 2а, оф. ЭТ/ЛИТ/ПОМ 5/Б/501

Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Затеева О.К.

1.2. ООО «Авеста-Строй» является застройщиком комплексной жилой многоэтажной застройки по адресу г. Москва, ВМО «Некрасовка». Так же деятельностью Общества является реализация собственных квартир и оказание услуг технического заказчика .

1.3. Общество применяет общий режим налогообложения.

1.4. Кредиторская задолженность поставщикам является текущей и в соответствии с договорами погашается своевременно.

1.5. Общество не имеет на балансе объектов недвижимости. Для осуществления деятельности организация арендует офисные помещения по адресу :

- Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово, ул.Акуловская, д.2а

- г. Москва, Стрельбищенский переулок, д.30, стр.1

1.6. Общество имеет обособленное подразделение по адресу :

- г.Москва, ул.Стрельбищенский переулок, д.30, стр.1

2. Основные аспекты учетной политики

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

По окончании отчетного года при составлении годовой бухгалтерской отчетности заключительной записью декабря сумма чистой прибыли (убытка) отчетного года списывается со счета 99 «Прибыли и убытки» в кредит (дебет) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»

Статистическая отчетность составляется в объеме, по формам и в сроки, установленные Государственным комитетом Российской Федерации по статистике

Бухгалтерский учет ведется с применением программы «1С: 8.3».

Определение существенности :

- Установлен уровень существенности для раскрытия в отчетности - при оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

- Установлен уровень существенности ошибки – в целях применения ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» существенной признается ошибка, которая приводит к изменению общей величины активов (пассивов) более чем на 5%.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, расходы будущих периодов отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Если до момента погашения займа остается меньше 365 дней, то задолженность по кредитам и займам переводится в состав краткосрочной.

Задолженность по Договорам долевого участия (ДДУ) отражаем в момент заключения договора ДДУ, а не по факту поступления денежных средств.

2.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, а именно, страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.5. Признание доходов

Признание выручки от предоставления услуг/выполнения работ осуществляется в Обществе по методу по мере завершения работ в целом (п. 13 ПБУ 9/99).

В отчетности выручка отражена за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества признаны:

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке;

2.6. Признание расходов

Расходы, связанные с управлением организацией, учитываются на балансовом счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет балансового счета 90 «Продажи». Общехозяйственные расходы раскрываются по строке «Управленческие расходы», а так же в отчете о прибылях и убытках (форма №2) отчете о финансовых результатах.

3. Финансовые показатели

3.1. Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

Размещенные на краткосрочных депозитах средства учитываются как денежные эквиваленты и указаны в стр. 1250

Денежные средства и денежные эквиваленты	Сумма на 31.12.2019 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. руб.
50	22	3
51	55 165	12 618
55	4 112 100	2 611 200

Причитающиеся проценты отражены в составе прочих доходов и включаются в дебиторскую задолженность.

3.2. Краткосрочная дебиторская задолженность

Дебиторы	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Покупатели и заказчики	210 843	251 295
Авансы выданные	288 890	61 785
Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	760	647
Расчеты с подотчетными лицами	39	90
Задолженность по ДДУ	422 386	36 189
Прочая	31 274	3 379
РБП	88	77
Итого	954 280	353 462

3.3. Прочие оборотные активы .

По состоянию на 31.12.2020 г. в строке 1260 отражено значение 2 247 696 тыс. руб. , в том числе :

- счет 76.13 - финансирование инвесторами, переданное техническому заказчику управляющей компанией в сумме 9 169 тыс. руб. (24 231 тыс.руб. на 31.12.2019 г),
- счет 76.61 – имущественные права для передачи инвесторам (соинвесторам) и дольщикам по договорам ДДУ в сумме 2 238527 тыс. руб. (2 178 426 тыс. руб. на 31.12.2019 г.).

3.4. Долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.20120 г. в строке 1450 (счета 76.06, 76.07) отражены долгосрочные обязательства по договорам соинвестирования в сумме 47 772 тыс. руб. (192 273 тыс. руб. на 31.12.2019 г.)

3.5. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Кредиторы	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Поставщики и подрядчики	25 216	33 414
Авансы полученные	47 732	110 937
Расчеты с учредителем	556 821	710 000
Расчеты по налогам и сборам	142 384	286 071
Расчеты по соц. страхованию	971	1 038
Прочая	9 982	977
Итого	783 106	1 142 437

По состоянию на 31.12.2020 г. в строке 1550 (счет 76.14.3) отражена задолженность застройщика по передаче объектов строительства по ДДУ в сумме 3 990 795 тыс. руб. (11 734 747 тыс.руб. на 31.12.2019).

3.6. Доходы и расходы Общества

3.6.1. По результатам 2020 года доходы организации составили 4 869 702 тыс. руб., из них :
- доходы по основной деятельности составили 4 730 171 тыс. руб, а именно :

Доходы от основной деятельности	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Переуступка имущественных прав	7 607	
Подрядные работы	5 719	4 900
Продажа квартир	1 603 519	2 179 784
Услуги застройщика	2 979 426	2 507 852
Услуги технического заказчика		97
Итого	4 596 271	4 692 633

- прочие доходы составили 139 531тыс. руб., а именно:

Прочие доходы	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Проценты к получению	289 755	139 406

Продажа ОС	223	125
Прочие доходы		
Итого	289 978	139 531

3.6.2. По результатам 2020 года расходы организации составили 1 593 356 тыс. руб., из них :

- расходы организации по обычным видам деятельности составили 1 475 016 тыс. руб. , а именно:

Расходы (статьи затрат)	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	333 777	154 773
Себестоимость квартир	921 307	1 241 558
Расходы на оплату труда	43 984	45 156
Налоги и страховые взносы	21 722	19 295
Страхование гражданской ответственности застройщика / Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства ППК	33 844	9 683
Материалы	752	1 279
Амортизация по спецодежде	100	93
Амортизация ОС	212	211
НДС к распределению	5 591	1 269
Прочие	1 443	1 699
	1 362 732	1 475 016

- прочие расходы составили 118 340 тыс. руб. , а именно:

Прочие расходы	Сумма на 31.12.2019 г.,	Сумма на 31.12.2020 г.,
	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3
Госпошлина	3 655	933
Услуги банка	725	339
Прибыль/убыток прошлых лет		11
Прочие налоги и сборы	192	
Безвозмездная передача товаров (работ, услуг),	50 790	116 272

имущественных прав		
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	489	1
Прочие расходы	4 014	460
Выходное пособие при увольнении по соглашению сторон		324
Итого:	59 865	118 340

Прибыль до налогообложения за 2020 г. составила 3 238 806 тыс. руб.

3.7. Налоги

Задолженность бюджета перед Обществом по налогам и сборам отражена в составе дебиторской задолженности в сумме 141 тыс. руб.

Задолженность Общества перед бюджетом по уплате налогов и сборов является текущей и отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в сумме 286 071 тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость

В отчетном периоде организация осуществляла деятельность как подлежащую налогообложению налогом на добавленную стоимость (оказание услуг управляющей компании, оказание услуг технического заказчика), так и не подлежащую (продажа квартир, услуги застройщика, размещение денежных средств на депозитных счетах в банках).

В связи с этим, ООО «Авеста-Строй» ведет отдельный учет налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам (работам и услугам) в соответствии со статьей 170 НК РФ.

Налог на прибыль

Сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджет за отчетный год, составляет 669 650 тыс.руб.

Чистая прибыль за 2020 г. составила 2 560 409 тыс. руб.

4. События после отчетной даты

Проведена инвентаризация денежных средств, дебиторской и кредиторской задолженности, запасов.

Создание резервного капитала не предусмотрено.

По состоянию на 31.12.2020 года остаток денежных средств на расчетных счетах Общества составляет 2 623 821 816,60 включая средства на депозитных счетах, суммы которых, в связи с изменением в 2019 учетной политики касательно депозитов сроком до трех месяцев, отражаются по строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» и составляют 2 611 200 000,00.

Существенных событий после отчетной даты нет.

Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

5. Связанные стороны

Связанными сторонами по отношению к нашей организации в 2020 г. выступают следующие

- лица :

Сивак Юрий Борисович – физическое лицо (доля владения в уставном капитале 100%)

Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны	Дата операции	Содержание операции	Сумма операций за 2020 г. , тыс. руб.		Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.
				Дт	Кт	Кт
ООО "Этон+"	Учредитель 100 %	2020 г.	субаренда помещений	11 711	11 574	1 252
ООО "МИСК"	Учредитель 50 %	2020 г.	ДДУ	353 412	188 412	0

В 2020 г. Сиваку Ю.Б. по договорам купли-продажи было реализовано 3 нежилых помещения на сумму 22 565 тыс. руб.

Затеева Ольга Кирилловна - основной управленческий персонал (Генеральный директор) - организации :

6. Дивиденды и Вознаграждение основному управленческому персоналу

В 2020 г. учредителю выплачены дивиденды в размере в 3 758 821 тыс. руб.

В 2020 г. вознаграждение основному управленческому персоналу (генеральному директору) составило 4 820 605 тыс. руб. и страховые взносы на него 556 тыс. руб.

Условные факты деятельности

По состоянию на 31.12.2020 г. условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Информация по сегментам

Общество в соответствии с пунктом 2 ПБУ 12/2010 информация по сегментам не раскрывает.

Влияние COVID-19 на деятельность Организации.

COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность Организации осуществлять свою деятельность в будущем.

Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и, влияние дальнейших событий на работу Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

Прочая информация.

Существенные ошибки, касающиеся прошлых отчетных периодов, в 2020 году не выявлены.

Совместная деятельность не велась.

Новые виды деятельности в 2020 году не возникали, прекращение прежних видов деятельности не происходило

Генеральный директор

14.02.2021 г.



Затеева О.К.