Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Рент-Сервис»

400011, г. Волгоград, ул. им. Солнечникова, д. 11, помещение 1

ИНН 7325124442 **КПП** 346001001 **ОГРН** 1137325006477

№ 127 от «09» марта 20 21 г.

Руководителю МИФНС № 10

по Волгоградской области

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерской отчетности за 2020 год

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик Рент-Сервис»

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Рент-Сервис» поставлено на учет 30.10.2020 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №10 по Волгоградской области, в связи со сменой юридической адреса.

ИНН 7325124442

КПП 346001001

ОГРН 1137325006477

Юридический и фактический адрес: 400011, г. Волгоград, ул. им. Солнечникова, д. 11, помещение 1.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, ООО "СЗ Рент-Сервис" руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету. Отчетность составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Уставной капитал: 10 000,00 рублей

Учредитель: *ФЛ Рябов Александр Иванович - 100 % (10 000,00 руб.)*

Основной вид деятельности: 41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий. Общество выполняет функцию застройщика комплексного освоения территории, в связи с чем осуществляет строительство жилого микрорайона «Долина» с последующей реализацией жилой и коммерческой недвижимости. Средства на строительство привлеченных кредитных ресурсов. Поступлений участников долевого строительства по заключенным договорам согласно ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ находятся на эскроу-счетах дольщиков, открытых на их имя. ООО «СЗ Рент-Сервис» может пользоваться данными средствами только после введения дома в эксплуатацию.

ООО «СЗ Рент-Сервис» 1 квартал 2020г. применяла упрощённую систему налогообложения. с 01.04.2020г. утратила право на применение УСН и перешла на ОСН.

Среднесписочная численность работников - **4** человек.

Численность работников на 31.12.2020г. - **5** человек.

Директор Абляев Ринат Юсефович

Главный бухгалтер Оганесян Ануш Погосовна

2. Основные положения учетной политики

- *Основные средства.* Учет ОС ведется в соответствии с ПБУ 6/01. В составе амортизируемого имущества учитываются объекты, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев и первоначальная стоимость более 40 000,00 рублей. Для начисления амортизации используется линейный метод.

- *Нематериальные активы.* Учет НМА ведется в соответствии с ПБУ 14/2007. В составе нематериальных активов учитываются приобретенные или созданные результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, срок эксплуатации которых превышает 12 месяцев. Для начисления амортизации используется линейный метод.

- *Товары.* Товары принимаются к бухгалтерскому и налоговому учету по фактической себестоимости на счет 41 «Товары», за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ). Оценка товаров при их списании (продаже, выбытии по иным основаниям) осуществляется по методу расчета средней себестоимости по взвешенной оценке.

- *Материалы*. Материалы принимаются к бухгалтерскому и налоговому учету по фактической себестоимости на счет 10 «Материалы», без использования счета 15 и счета 16. Оценка МПЗ при их списании (продаже, выбытии по иным основаниям) осуществляется по методу расчета средней себестоимости по взвешенной оценке.

- *Готовая продукция.* Готовая продукция принимается к налоговому учету на счет 43 «Готовая продукция» в момент ввода в эксплуатацию по фактической производственной себестоимости каждой единицы продукции. Оценка готовой продукции при ее списании (продаже, выбытии по иным основаниям) производится по себестоимости каждой единицы продукции.

- *Учет затрат незавершенного производства.* Фактически произведенные затраты в период строительства объектов отражаются на счете 20 «Основное производство». Распределение затрат на единицу готовой продукции (квартиру) при ее выписке в момент ввода дома в эксплуатацию производится пропорционально удельному весу площади каждой квартиры в общей площади сданного дома, уменьшенной на площадь мест общего пользования.

- *Доходы.* Общество определяет выручку на дату отгрузки (передачи) товаров, готовой продукции, работ и услуг по принципу начисления.

- *Расходы*. Расходы по обычным видам деятельности делятся на прямые и косвенные. При этом под прямыми понимаются затраты, учтенные на счете 20 «Основное производство», которые непосредственно связаны с производством готовой продукции, и могут быть прямо отнесены на себестоимость конкретного объекта строительства, исходя из условий

договоров и других критерий. Косвенными признаются все остальные расходы. К ним относятся коммерческие и управленческие расходы.

- *ПБУ 18/02.* Предприятие применяет ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль» Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

3. Основные показатели деятельности ООО «СЗ Рент-Сервис»:

Доходы/Расходы	2020 (в тыс.руб., без НДС)	2019 (в тыс.руб., без НДС)
Доходы:	**161 436**	**471**
Выручка	0	0
Внереализационный доход	161 436	471
Расходы:	**183 884**	**71**
Себестоимость	0	0
Коммерческие расходы	7 233	0
Управленческие расходы	1 517	47
Внереализационные расходы	175 134	24

По итогам 2019 года **убыток** Общество до налогообложения составил **22 448 тыс.руб.**

Отложенные налог на прибыль составил 3 784 тыс.руб.

На 31.12.2020г. резерв по ежегодным отпускам – 78 тыс.руб.

Т.к. организация ведёт свою основную деятельность с использование эскроу-счетом в 2020 году были привлечены долгосрочные кредиты.

Контрагент	№ договора	Сумма кредита (займа), тыс.руб. получено
Ф-л Приволжский ПАО Банк "ФК Открытие"	Договор Невозобновляемой кредитной линии №34-20/НКЛ-4Ф от 05.06.2020г.	903 684,00

В 2020 году по полученным кредитам оплачено и начислено процентов:

Контрагент	№ договора	%, в тыс. руб. начислено	%, в тыс. руб. оплачено
Ф-л Приволжский ПАО Банк "ФК Открытие"	Договор Невозобновляемой кредитной линии №34-20/НКЛ-4Ф от 05.06.2020г.	13 408,00	2 339,00

4. Расчет по налогу на прибыль:

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организации в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации».

Вид доходов и расходов	Сумма, руб.
Доходы от реализации, всего:	**136 699 500**
Внереализационные доходы, всего:	**3 926 370**
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации, всего:	**145 360 131**
Внереализационные расходы, всего:	**14 105 535**
ИТОГО УБЫТОК:	**18 839 796**

Убыток по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составил **18 839 796** рублей.

5. Чистые активы:

На 31.12.2020г. стоимость чистых активов общества составило «- 16 273 тыс.руб.». Основными показателями при определении чистых активов являются: запасы, дебиторская и кредиторская задолженность. Анализируя предыдущие года 2018-2019 видно, что чистые активы уменьшились. До перехода Общества в г. Волгоград основным видом деятельности было – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Данный вид деятельности не вёлся, а бухгалтерская прибыль получена от внереализационных доходов.

Т.к. ООО «СЗ Рент-Сервис» свою деятельность как застройщик только начинает, выручки нет. В проекте строительства более 1 млн.кв.м. На данный момент в стройке 22 жилых дома. Первые дома будут сдаваться в 1 квартале 2021г. (на момент составления пояснительной записке сданы 6 домов).

Реализация проекта «Долина» рассчитана до 2030 года. Предприятие намерено продолжать свою деятельность в дальнейшем, о чём свидетельствует финансовые показатели 2020 года.

Приведение величины чистых активов в нормативное состояние планируется в 2021 году.

6.Связанные стороны:

Наименование стороны	Связанная сторона	Основания, в силу которого сторона признается связанной
Рябов Александр Иванович	ООО «СЗ Рент-Сервис»	Учредитель
	ООО «СТК»	Учредитель и руководитель
	ООО «АН Родниковая Долина»	Учредитель
	ООО «МОБИКОМ»	Учредитель и руководитель
	ООО «СЗ ЦЕНТР-ГАРАНТ»	Учредитель
	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДАРС»	Учредитель
	ООО «ДАРС-ИНВЕСТ»	Учредитель и руководитель
	ИП Рябов Александр Иванович	Руководитель
	ООО «ИГ ОСНОВА»	Руководитель
	ООО «ПАРК-УЛЬЯНОВСК»	Руководитель
	ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ПЛЮС»	Руководитель
	ООО «СЗ АКВИЛОН»	Руководитель

Абляев Ринат Юсефович	ООО «СЗ Рент-Сервис»	Руководитель
	ООО «АН Родниковая Долина»	Руководитель

Сведения об операциях со связанными сторонами:

Наименование стороны	Операции со связанной стороной	Сумма операции, руб.	Примечание
Рябов Александр Иванович	Договор денежного займа (без %) №285/11/2020 от 04.12.2020г.	1 610 652,10	Получение беспроцентного займа от учредителя
	Договор денежного займа (без %) №287/11/2020 от 23.12.2020г.	5 700 000,00	Получение беспроцентного займа от учредителя
ООО «СТК»	Договор купли-продажи долей б/н от 01.06.2020г.	136 699 500,00	Покупка доли в УК ООО «СТК» Рябовым А. И.
ООО «АН Родниковая Долина»	Договор субаренды №390/07/2020 от 15.07.2020г.	15 000,00	Субаренда в помещении ООО «АН Родниковая Долина»
Абляев Ринат Юсефович	Начисленная заработная плата, в т.ч. НДФЛ	291 015,91 в т.ч НДФЛ- 37 832	-
	Страховые взносы	50 750,53	-

7. События после отчетной даты:

События после отчетной даты:

- с 12.01.2021г. Общество переименовано в ООО «Специализированный застройщик Рент-Севрис».

- на дату составления отчетности сданы в эксплуатацию 6 малоэтажных домов.

8. Прочая информация

Проект «Долина» предполагает строительство более 1 млн.кв.м. Большое внимание мы уделяем благоустройству не только внутридомовой территории, но и прилегающей. При этом мы сохраняем конкурентно способную цену за кв.м. жилья. Для участников долевого строительства и покупателей у нас действуют различные программы для приобретения жилья в микрорайоне Долина.

Директор **Абляев Р. Ю.**

Главный бухгалтер **Оганесян А. П.**