

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ООО СЗ «Дом-Строй» ЗА 2020 ГОД

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Дом-Строй»

Сокращенное название: ООО СЗ «Дом-Строй»

Место нахождения и почтовый адрес:

630007, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Сибревкома, дом 9, секция А, офис 201Е

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Общество зарегистрировано 02.10.2006г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска, свидетельство серия 54 № 003429980

Идентификационный номер налогоплательщика:

5406368718

Основной государственный регистрационный номер:

1065406162777

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. и состоит из следующих долей его участников:
Наумов Владимир Викторович - 51 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 100 (пять тысяч сто) руб.;

Владимиров Михаил Викторович - 49% уставного капитала, номинальная стоимость доли 4 900 (четыре тысячи девятьсот) руб.;

Исполнительный орган:

Генеральный директор Наумов Владимир Викторович

Бухгалтерский и налоговый учет

Осуществляется ООО «Строитель» по договору на оказание бухгалтерских услуг б/н от 01.09.2017 г. с применением программы 1С: Предприятие 8.3

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.21г.: 1 человек

Сведения об аудиторской организации ООО «Аудит-Баланс» ИНН 5401989550

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с выбранным объектом налогообложения "доходы". Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств, Отчет о целевом использовании средств) и Пояснительной записки. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

В отчетном периоде в качестве основного вида деятельности ООО СЗ «Дом-Строй» выполняло функции застройщика при осуществлении строительства следующих объектов:

- «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский

район, ул. Бориса Богаткова, 192а (адрес строительный) на основании разрешения на строительство № 54-Ру 54303000-203-2016 от 07.10.2016 года, выданного Мэрией г. Новосибирска. 01.10.2020 г. получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

- «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой» на земельном участке по адресу г. Новосибирск, ул. Державина, 50 площадью 7 306 кв м с кадастровым номером 54:35:101251:3151 на основании разрешения на строительство №54- Ру 54303000-195-2019 от 28.06.2019 года, выданного Мэрией г. Новосибирска.

II. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, предусматривающей требования Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) и других нормативных актов РФ, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Основные положения применяемой учетной политики, которые относятся к представленным в отчетности показателям:

1. Внеоборотные активы.

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов. К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает заказчиком-застройщиком.

Учет затрат по деятельности заказчика-застройщика осуществляется в бухгалтерском учете с использованием счета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом». Затраты по возведению объекта аккумулируются на счете 08.33.1 до момента подписания всех актов приема-передачи с инвесторами (участниками долевого строительства) и формируют инвентарную стоимость инвестиционного объекта. В бухгалтерском балансе данные вложения отражаются по статье «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 раздела I).

Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Расходы застройщика, связанные с наличием дополнительных обременений и выполнением технических условий, формируют первоначальную стоимость объекта строительства и учитываются как расходы капитального характера.

2. Запасы.

К запасам Общества отнесены материалы и незавершенное производство.

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов): сырье и материалы; топливо; запасные части; материалы, переданные в переработку; строительные материалы; инвентарь и хозяйственные принадлежности; специальная оснастка и специальная одежда; прочие материалы. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по ФИФО.

Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету путем прямого включения ТЗР в фактическую себестоимость МПЗ (счет 10 «Материалы») (п.83 Методические указания № 119н).

В случаях, когда невозможно прямо определить расходы на доставку строительных материалов, приобретенных для строительства инвестиционного объекта, транспортные расходы относятся на счет 08.33.1 «Капитальное строительство» на статью, которая логически взаимосвязана с доставленными ТМЦ.

Материалы, переданные Подрядной организации на давальческой основе, в учете Общества отражаются на отдельном субсчете 10.07 «Материалы, переданные в переработку на сторону» к счету 10 «Материалы».

Передача материалов Подрядчику оформляется накладной на отпуск материалов на сторону по форме М-15 (утв. Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 №71а) с указанием количества предоставленных заказчиком материалов и их стоимости (без выделения НДС), а также с указанием номера и даты договора.

Списание с учета израсходованных Подрядной организацией материалов при выполнении СМР, производится на основании Отчета об использовании давальческих материалов заказчика, составленной Подрядной организацией согласно выполненным объемам работ, указанных в КС-2. Отчет подписывается представителями Заказчика и Подрядчика. Отчет, составленный в соответствии с требованиями данного пункта, заменяет применение для списания давальческих материалов форму М-29.

Возврат Подрядчиком неизрасходованных материалов Заказчику осуществляется на основании акта приема-передачи, подписанного обеими сторонами.

Незавершенное производство Общества представляет собой расходы на содержание службы застройщика, которые формируются на аналитическом счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» к субсчету 20 «Основное производство». Аналитический учет по счету 20.33 ведется в разрезе выделяемых объектов строительства.

Учет расходов по содержанию аппарата управления (затраты общего назначения) ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат. Указанные расходы, как относящиеся ко всем видам деятельности, осуществляемым Обществом, подлежат распределению между текущими и капитальными затратами ежемесячно.

Расходы, собранные на счете 26, подлежат распределению между объектами калькулирования пропорционально суммам прямых расходов, учтенных на счете 20 «Основное производство» по субсчетам (20.01, 20.33).

Общехозяйственные расходы списываются в дебет счета 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" на номенклатурную группу того объекта, в отношении которого действует разрешение на строительство. Если в организации действует несколько разрешений на строительство, то расходы со счета 26 списываются в дебет счета 20 на общую номенклатурную группу "Служба заказчика-застройщика" на статью затрат " Косвенные (общехозяйственные) расходы (26 счет)".

3. Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами.

Учет расчетов с дебиторами и кредиторами производится по каждому договору. Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, который не обеспечен соответствующими гарантиями. Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов. В случае поступления оплаты по дебиторской задолженности, на которую ранее были образованы резервы, суммы резервов подлежат списанию.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются с баланса по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя, при наличии исполнительных листов и отражаются в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Общество формирует резерв на оплату отпусков на последнее число каждого квартала по каждому сотруднику. Величина оценочного обязательства по отпускным по каждому сотруднику определяется расчетным путем по следующей формуле:

Оценочное обязательство по отпускным = Средний дневной заработок для расчета отпускных \times Количество дней для резерва \times (1 + Ставка для расчета страховых взносов).

Инвентаризация резерва на оплату отпусков производится 1 раз в год перед составлением годовой отчетности.

4. Порядок учета средств целевого финансирования.

Средства целевого назначения, полученные в качестве источников финансирования, отражаются с использованием балансового счета 86 «Целевое финансирование». К средствам целевого финансирования относятся средства, предназначенные для осуществления мероприятий целевого назначения, поступившие от других организаций и физических лиц, бюджетных средств и др.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных договоров участия в долевом строительстве, отражаются на счете 86.33.1 методом начисления - по дате регистрации договора в регистрирующем органе (юстиция) на бухгалтерском счете отражается размер целевых средств по договору, не зависимо от фактического получения денежных средств.

ДЕБЕТ 76.33.3 КРЕДИТ 86.33.1 – отражение на счетах бухгалтерского учета долевых взносов, подлежащих уплате в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Установить, что заключение договора участия в долевом строительстве со стороны дольщика означает его согласие на расходование денежных средств по целевому назначению, определенному договором долевого участия и законодательством РФ.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных инвестиционных договоров, отражаются на счете 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)" кассовым методом, в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Общества (в кассу, либо на дату проведения взаимозачета) следующими записями:

ДЕБЕТ 51 (50, 76.05) КРЕДИТ 86.33.2

Это связано с тем, что по инвестиционным договорам обязательства возникают в момент получения денежных средств, а по договорам долевого участия - в момент регистрации в юстиции.

Аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по назначению целевых средств (объекту строительства), в разрезе источников их поступления по каждому контрагенту и заключенному с ним договору.

Целевые средства (взносы участников долевого строительства в соответствии с договорами участия в долевом строительстве, инвестиционные взносы) отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства».

В случае, если срок исполнения застройщиком своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным на отчетную дату составляет менее 12 месяцев, то данные обязательства отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе V «Краткосрочные обязательства» по строке 1550 «Прочие обязательства».

Инвентаризация средств целевого финансирования производится при передаче законченного строительством объекта путем сверки расчетов с каждым участником долевого строительства и фиксацией результатов в акте приема-передачи помещений.

5. Порядок учета доходов и финансовых результатов

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика. Застройщик привлекает для строительства денежные средства в рамках инвестиционных договоров и договоров участия в долевом строительстве, которые несут целевой (инвестиционный) характер. По окончании строительства застройщик передает инвесторам (дольщикам) законченный инвестиционный объект.

Неизрасходованные целевые средства участников долевого строительства в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, оставшиеся у застройщика по окончании

строительства (экономия), являются доходом застройщика, которая остается в его распоряжении и относится застройщиком на финансовый результат.

Дата признания дохода (итогового вознаграждения) Застройщика определяется как дата передачи всех квартир, парковочных мест и прочих помещений, предусмотренных проектной декларацией, участникам долевого строительства в полном объеме.

Аналитический учет доходов, получаемых в виде экономии средств, выделяемых на финансирование строительства, ведется в целом по объекту строительства (согласно разрешению на строительство).

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности (доходы от реализации строительных материалов и прочего имущества).

6. Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций

1) Инвестиционные взносы и взносы участников долевого строительства отражаются в Отчете в разделе "Денежные потоки от текущих операций" (вписываемый показатель).

2) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам).

3) Страховые взносы отражаются по дополнительной строке "Страховые взносы", которая является расшифровкой строки "Платежи - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций" (вписываемый показатель).

4) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

5) В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Получение кредитов и займов".

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов».

3) Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев – денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов". Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций".

9. Порядок отражения показателей в Отчете о целевом использовании средств.

Определить, что "Отчет о целевом использовании средств" составляется кассовым методом, отражает движение денежных средств, полученных Обществом по целевому назначению по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве и направленных на строительство объектов недвижимости и на прочие расходы.

По строке "Целевые взносы" - отражать сумму денежных средств, полученных по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве на возмещение затрат на строительство объектов недвижимости.

Целевые средства отражать свернуто: за минусом денежных средств, возвращенных Обществом по инвестиционным договорам и договорам участия в долевом строительстве (на основании дополнительных соглашений, соглашений о расторжении договоров).

По строке "Прочие" в разделе "Поступило средств" - отражать сумму денежных средств, полученную по договорам участия в долевом строительстве в качестве оплаты услуг застройщика (вознаграждение застройщика).

Сумму денежных средств, направленную на строительство объектов недвижимости, отражать по строке "Иные мероприятия", которая включена в показатель "Расходы на целевые мероприятия" в разделе "Использовано средств".

Установить, что средства дольщиков, которые не связаны с возмещением затрат на строительство Объекта, а являются оплатой вознаграждения застройщика, расходуются им на свое усмотрение, независимо от проектной документации (п. 2 ст. 18 ФЗ №214-ФЗ). Использование денежных средств, полученные в качестве оплаты вознаграждения застройщика отражать по показателю "Расходы на содержание аппарата управления", используя бухгалтерский счет 20, и по показателю "Прочие".

III. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2020 г.

По группе статей «Внеоборотные активы»:

По статье «Основные средства» отражены основные средства Общества по балансовой (остаточной) стоимости. Данный показатель включает в себя машины - легковой автомобиль Land Rover Range Rover L405), другие виды основных средств – временные здания и сооружения на строительных объектах:

По статье «Прочие внеоборотные активы» отражена следующее имущество:

- 1 594 тыс. руб. – стоимость незавершенного строительства объекта «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а»

- 208 738 тыс. руб. – стоимость незавершенного строительства «Многоквартирный многоэтажный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой» на земельном участке по улице Державина, 50 площадью 7 306 кв м с кадастровым номером 54:35:101251:3151»

- 3 652 тыс. руб. – стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 54:35:101251:2553, расположенного на земельном участке по улице Ломоносова и подлежащего сносу.

По группе статей «Оборотные активы»:

По статье «Запасы» отражена

- 1 833 тыс. руб. - стоимость строительных материалов, переданных подрядчикам на дачной основе, а также находящихся на складе организации и подлежащие передаче в будущем;

- 40 998 тыс. руб. - фактические затраты на содержание дирекции заказчика-застройщика, сформированные на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика».

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230). В составе дебиторской задолженности отражена дебиторская задолженность, которая, как предполагается, будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают:

- авансы поставщикам и подрядчикам (47 205 тыс.руб.), наиболее крупные из них:

12 878 тыс. руб. – МУП Горводоканал по договорам технологического присоединения объектов строительства к сетям водоснабжения и водоотведения

8 308 тыс. руб. – АО «Региональные электрические сети» по договорам технологического присоединения объектов строительства к сетям электроснабжения

5 840 тыс. руб. – АО «СИБЭКО» по договорам технологического присоединения объектов строительства к сетям теплоснабжения

6 000 тыс руб. – ООО «СТБГ» по договору подряда

5 000 тыс руб. ИП Галтер Д.С. по договору подряда

- задолженность участников долевого строительства перед застройщиком по оплате долевых взносов на основании зарегистрированных в установленном порядке договоров об участии в долевом строительстве (159 767 тыс. руб.).

Резерв по сомнительным долгам начислен в размере 90 000 руб. по ООО "СК "РЕСПЕКТ". По данным сайта fedresurs.ru в отношении данного дебитора введена процедура конкурсного производства.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1230) отражена сумма денежных средств, находящихся на расчетном счете и в кассе организации, а также на депозитном счете.

По статье «Прочие оборотные активы» (строка 1260) по состоянию на 31.12.2020 г. отражены расходы будущих периодов, а именно:

- Право использования программ для "Контур-Экстерн»
- Страхование КАСКО и ОСАГО автомобиля.
- ДМС сотрудников.

По группе статей «Капитал и резервы»:

По статье «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб.

По статье «Нераспределенная прибыль» отражена сумма прибыли.

Чистая прибыль (убыток) общества на начало отчетного периода	51 749 тыс. руб.
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	- 6 368 тыс. руб.
Дивиденды	- 40 000 тыс. руб.
Остаток чистой прибыли (убытка) на конец отчетного года	6 368 тыс. руб.

Финансовый результат за 2020 год Общества для целей бухгалтерского учета в разрезе показателей представлен в таблице №1.

Совместно с основным видом деятельности в отчетном периоде ООО СЗ «Дом-Строй» осуществляло деятельность, связанную со сдачей в аренду прочего имущества, реализацией остатков материалов.

Таблица №1		
Показатель	2020 год	2019 год
Проценты к получению	+2586	+656
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	+1 647	+1 146
Списанная кредиторская задолженность		-
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	+360	+360
Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	+495	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	+248	+161

Прочие доходы	+437	+15
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	-2 032	-1 034
Комиссия банка	-133	-151
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	-1 363	-1 289
Прочие косвенные расходы	-1 120	-121
Итого финансовый результат	1 124	
Прибыль (Убыток) до налогообложения		- 257
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	-6505	-6 481
Прочее		-
Итого совокупный финансовый результат		
Чистая прибыль (Убыток)	-5381	-6 738

По группе статей «Краткосрочные обязательства».

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520).

В составе кредиторской задолженности учтена:

- задолженность с покупателями и заказчиками (220 992 тыс. руб.). По данной строке отражены суммы денежных средств, полученные по договорам участия в долевом строительстве в части вознаграждения Заказчика, которые учитываются как полученные авансы до сдачи объекта в эксплуатацию и передачи недвижимости инвесторам;

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками (50 998 тыс. руб.). По данной строке отражена в основном задолженность перед поставщиками строительных материалов и подрядчиками по объекту «Многokвартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а»;

- задолженность по налогам и сборам (3 076 тыс. руб.);

- задолженность по оплате труда и страховым взносам (94 тыс. руб.)

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

По статье «Прочие обязательства» отражены обязательства имущественного характера по передаче объектов недвижимости инвесторам по договорам об участии в долевом строительстве по объекту «Многokвартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а». Данные обязательства будут прекращены в 1 квартале 2021 г. при расчете финансового результата.

Забалансовые счета

На забалансовых счета Общества отражено имущество, полученное в аренду (Таблица 2), а также имущество, переданное в аренды (автомобиль, счет 011, в сумме 8 050 тыс. руб.), выданная спецодежда (МЦ.02) и инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации (МЦ.04).

Таблица 2	
Наименование	Сумма, тыс. руб.
Ограждение (мет.сетка)	226
Электроагрегат Дизельный в блок контейнере Ад-300С-Т400-2РН	2 587
Опалубка Б.Богаткова, 192а	4 511
Нежилое помещение №201Е (S=7 кв.м) ул.Сибревкома, 9	152

По статье «Оценочные обязательства» (строка 1540) отражен резерв на оплату отпусков.

IV. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008, а также согласно учетной политике для целей бухгалтерского учета Общество в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах.

Для Общества связанными сторонами являются:

Наумов Владимир Викторович "Участник-1", оказывает значительное влияние, действуя как учредитель Общества (51% доли в уставном капитале), как генеральный директор и как индивидуальный предприниматель
Владимиров Михаил Викторович "Участник-2", оказывает значительное влияние, действуя как учредитель Общества (49% доли в уставном капитале).
ООО "РосИнвестПроект" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)
ООО "Дом-Строй Центр" - контролируются Участником-1 (генеральный директор, 50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)
ООО "Дом-Строй" - контролируются Участником-1 (100% доли в уставном капитале)
ООО "Дом-Строй Новосибирск" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (генеральный директор, 50% доли в уставном капитале)
ООО "Дом" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)
ООО "Дом-Строй Сибирь" - контролируются Участником-1 (генеральный директор, 50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)
ООО УК "Дом-Строй Сервис" - контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале)
ООО "Сибирь" - контролируются Участником-2 (100% доли в уставном капитале).
В отчетном периоде Обществом осуществлялись следующие виды операций со связанными сторонами:

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.20	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.20
Дом-Строй ООО				
Договоры аренды	2960	3 100	140	
Договор купли-продажи	479	479		
Договоры подряда	5518	9434	4738	822
Дом-Строй Сибирь ООО				
Договоры аренды	80	206	280	153
УК Дом-Строй Сервис ООО				
Оказание услуг		2164	2164	
Сибирь ООО				
Договоры на оказание услуг	182	6270	5 896	-192
Дом-Строй Новосибирск ООО				
Услуги технического заказчика	2 387	12387	10 500	950

Продажа товаров (работ, услуг), прочего имущества, сдача имущества в аренду связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.20	Реализовано товаров (работ, услуг), возвращено авансов	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Задолженность Общества на 31.12.20
Дом-Строй ООО				
Договор аренды		360	360	
Наумов В.В.				
ДДУ (вознаграждение)	53232	20436	40034	72830
Дом-Строй Сибирь ООО				
Продажа материалов		681	186	495

Получение займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.20	Перечислено в счет погашения заемных	Получено заемных средств	Задолженность Общества на 31.12.20
Владимиров Михаил Викторович				
Договор займа	48 000	48 000		
Дом ООО				
договор займа	50382	50382		
Дом-Строй Новосибирск ООО				
Договор займа	1750	1750		
Дом-Строй Центр ООО				
Договор займа	100645	100645		
РосИнвестПроект ООО				
договор займа	7070	7070		
Сибирь ООО				
договор займа	8900	8900		

Операции по договорам участия в долевом строительстве (без учета вознаграждения) (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность по ДДУ на 01.01.2020 г.	Оплачено по ДДУ	Заключено ДДУ	Задолженность на 31.12.2020
Наумов В.В.				
ДДУ	300 552	496 561	355 309	159 300
УК Дом-Строй Сервис ООО				
ДДУ		1 485	1 485	

Операции по инвестиционным договорам (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Оплачено по инвестиционному договору на 01.01.2020 г.	Возвращено/зачтено в счет ДДУ	Оплачено по договору	Задолженность на 31.12.2020
ДОМ ООО				
инвестиционный договор	19150	34 200	15050	
Дом-Строй Новосибирск ООО				
инвестиционный договор	63 931	63 931		

Дом-Строй Центр ООО				
Инвестиционный договор	50 000	50 000		
Наумов В.В.				
Инвестиционный договор	46 536	563 231	516 695	
РосИнвестПроект ООО				
Инвестиционный договор	12145	19 795	7650	

В 2020 г. были выплачены Наумову В.В. дивиденды по Протоколу от 17.11.2014 г. в размере 21 157 тыс. руб., а также начислены и выплачены дивиденды Наумову В.В. и Владимирову М.В. по протоколу от 30.12.2020 г. в размере 20 400 тыс. руб. и 19 600 тыс. руб. соответственно.

Кроме того, в отчетном периоде Общество выплачивало заработную плату генеральному директору Наумову В.В. Сумма начисленных доходов – 381 тыс. руб., задолженность на 31.12.2020 г. – 39 тыс. руб.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество не планирует прекращать деятельность.

В настоящее время Общество осуществляет передачу объектов по договорам участия в долевом строительстве по Объекту «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а (адрес строительный).

Также общество начинает возведение Объекта строительства «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Державина, 50.

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО ИСК «Дом-Строй» не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

VII. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Финансовые показатели ООО СЗ «Дом-Строй» позволяют получить финансирование по объекту «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией» по адресу Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, ул. Державина, 50. Риск отказа в финансировании оценивается как низкий.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски заключаются в изменении законодательства. За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве вносилось множество изменений. На сегодняшний день реформа практически подошла к концу, существенных изменений не планируется.

Остается проблема отсутствия прямых норм законодательства по налогообложению в строительных организациях. Мониторинг изменения законодательства на уровне законопроекта для получения дополнительного времени для корректировки планов либо устранения препятствий осуществлять строительство и привлекать денежные средства.

Страновые и региональные риски – это политическая и экономическая ситуация, географические особенности. В области, где общество ведет деятельность риск военных конфликтов, стихийных бедствий минимальный.

Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии COVID-19, что привело к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказало существенное влияние на мировые финансовые рынки. На строительную отрасль в Новосибирской области ограничения не распространялись, поэтому на деятельность общества эпидемия практически не оказала влияния.

Репутационные риски у организации незначительные. Строительство объекта несмотря на трудную экономическую ситуацию в 2020 г. завершено в срок. Передача квартир участникам долевого строительства существенных недостатков не выявило.

Генеральный директор



Наумов Владимир Викторович