

# ООО Специализированный застройщик «НФК»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

### I. Общие сведения об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НФК»
Юридический адрес	153002 г.Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 8
Фактический адрес	153002 г.Иваново ул. Карла Маркса, д.14, офис 8
Дата государственной регистрации	21.12.2011
Основной государственный регистрационный номер	1113702040583
Уставный капитал	15 198 888.9 рублей.
Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за отчетный период	3 человека.

Дочерних и зависимых обществ нет, филиалов, представительств и обособленных подразделений нет.

Общество является субъектом малого предпринимательства в соответствии с критериями, установленными Федеральным законом от 28.12.2013 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В отчетном периоде основным видом деятельности, осуществляемым Обществом, являлось строительство многоквартирных жилых домов, в том числе, за счет собственных средств и проектного финансирования со стороны банка ПАО «Сбербанк» на основании Закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу.

### II. Сведения об учетной политике и ее изменениях

#### 1. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 г. сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06.12.2011 г. N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2020 г. не имелось.

#### 2. Основные элементы учетной политики общества.

2.1. Бухгалтерский учет в обществе осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением, под руководством главного бухгалтера.

2.2 Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 40 000 руб. за единицу, учитываются в качестве материально-производственных запасов на сч. 10.1 «Материалы не принимаемые для налогового учета» 10.2. «Материалы принимаемые для налогового учета», 10.7 «Материалы переданные в переработку» и списываются на затраты по мере отпуска в эксплуатацию с последующим оприходованием на забалансовый счет.

2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением правительства РФ от 01.01.2002 г. №1.

- 2.4. Начисление амортизации ведется линейным способом.
- 2.5. Ежегодная переоценка основных средств не производится.
- 2.6. Оценка материалов и товаров при их выбытии производится по средней себестоимости.
- 2.7. Учет готовой продукции производится по фактической производственной себестоимости.
- 2.7. Организация создает резерв по сомнительным долгам, а также резерв предстоящих расходов и платежей в соответствии с утвержденной методикой. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности, резерв предстоящей оплаты отпусков создается на 31 декабря отчетного года.
- 2.8. При признании доходов и расходов в бухгалтерском учете используется метод начисления.
- 2.9. Расходы на строительство объектов за счет собственных средств и средств проектного финансирования учитываются на отдельных субсчетах сч.08 «Вложения во внеоборотные активы».
- 2.10. Учет средств целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов ведется на сч.86 «Целевое финансирование». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи последнему участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершено строительство, выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 86 Кредит сч. 08.
- 2.11. Расходы на строительство на сч. 08 «Вложения во внеоборотные активы» формируют балансовую стоимость объектов долевого строительства. После ввода объекта в эксплуатацию, в случае если часть объектов долевого строительства останутся не проданными, в бухгалтерском учете сделана следующая проводка Д 43 К 08.3 В момент передачи, но не ранее даты регистрации договора купли продажи в Росреестре, покупателю объекта, завершено строительство, организация отражает выручку в размере цены от реализации готовых квартир и нежилых помещений бухгалтерской проводкой: Дебет сч. 62.1 Кредит сч. 90.1 и одновременно учитывает балансовую стоимость объекта в расходах о чем в бухгалтерском учете будет сделана следующая проводка Д 90.4 К43
- 2.12. Финансовый результат от осуществления деятельности застройщика, привлекающего средства проектного финансирования для строительства объектов, определяется по завершении строительства каждого самостоятельного объекта строительства (жилого дома, секции жилого дома и т.п.), а также после подписания последнего передаточного акта с дольщиками, как разница между средствами целевого финансирования на строительство многоквартирных жилых домов и расходами на строительство объектов долевого строительства по сч. 08.3
- 2.13. Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о доходах и расходах по операционным сегментам производится в случае, если удельный вес отдельного сегмента превышает 5% от итоговой величины выручки и расходов, соответствующих выручке.
- 2.14. Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5%.

### **3. Изменения в учетной политике на 2020 год**

В отчетном году в учетную политику Общества изменения, требующие ретроспективного изменения бухгалтерской отчетности, не вносились.

### **4. Режим налогообложения, применяемый Обществом в 2020 г.**

В отчетном периоде Общество применяло упрощенную систему налогообложения и являлось налогоплательщиком следующих налогов:

- земельный налог,
- налог при УСН с объектом налогообложения доходы минус расходы.

В отчетном периоде Общество исполняло также обязанности налогового агента при исчислении и уплате налога на доходы физических лиц, а также являлось плательщиком взносов во внебюджетные фонды.

#### 5. Организация внутреннего контроля на предприятии.

Система внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «НФК» включает:

- распределение полномочий по управлению рисками между органами управления, подразделениями и сотрудниками,
- локальные акты по организации внутреннего контроля.

### III. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2020 г. являются:

Участники Общества	Либер В.Э. Рукавичникова Ю.Э.
Директор Общества	Рукавичникова Ю.Э.

### Сделки, совершенные со связанными сторонами в отчетном периоде

№ п/п	Вид сделки	Наименование участника сделки	Сумма сделки, тыс.руб.
1	Получение займов от участника Общества и возврат займов	Либер В.Э.	13 550,00
		Рукавичникова Ю.Э.	3 032,00
		Либер В.Э.	69 163,00
		Рукавичникова Ю.Э.	9 222,00

### IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах

#### ООО Специализированный застройщик «НФК»

#### Динамика активов ООО Специализированный застройщик «НФК» за 2020 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2020	31.12.2020	Тыс. руб.	%
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства	0	35	35	100
Прочие внеоборотные активы	29745	48382	18637	63
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	87850	10398	-77452	-88
Финансовые вложения	0	2500	2500	100
Дебиторская задолженность	1270	114093	112823	8884
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)				
Денежные средства и денежные эквиваленты	9041	42	-8999	-99
Прочие оборотные активы	28	177	149	532
<b>Итого актив баланса</b>	<b>127934</b>	<b>175627</b>	<b>47693</b>	<b>37</b>

В составе прочих внеоборотных активов отражены затраты в сумме 48382,0 тыс. руб., связанные со строительством объекта капитального строительства.

В составе запасов отражены строительные материалы в сумме 10 398 тыс.руб., оставшиеся не использованными в процессе строительства объекта капитального строительства, а также строительные материалы находящиеся в переработке у подрядчиков. Снижение запасов связано с тем что часть квартир объекта капитального строительства числящиеся в запасах на начало года были реализованы и переданными участникам долевого строительства по актам приема передачи.

Увеличение дебиторской задолженности вызвано авансированием в адрес поставщиков и подрядчиков, а также в связи с тем что в статье баланса прочие дебиторы и кредиторы отраженная задолженность участников долевого строительства по

зарегистрированным объектам долевого участия, оплата по которым поступит только после ввода объекта в эксплуатацию.

В связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности, резерв сомнительных долгов на 31.12.2020 г. не создан.

#### Динамика пассивов ООО Специализированный застройщик «НФК» за 2020 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2020	31.12.2020	Тыс. руб.	%
<b>Капитал и резервы</b>				
Уставный капитал	15199	15199		0
Резервный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	14048	47069	33021	235
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства				
Отложенные налоговые обязательства				
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	61802	0	-61802	-100
Кредиторская задолженность	34692	7008	-27684	-80
Оценочные обязательства	2193	0	-2193	-100
Доходы будущих периодов	0	106351	106351	100
<b>Итого пассив баланса</b>	<b>127934</b>	<b>175627</b>	<b>47693</b>	<b>37</b>

Уменьшение кредиторской задолженности связано с тем, что в 2020 году ООО Специализированный застройщик «НФК» погасил задолженность застройщика перед участниками долевого строительства по передаче объектов капитального строительства по адресу г. Иваново, ул. Станционная, д.15.

В связи с несущественностью величины предстоящих отпусков работников, на 31.12.2020 г. данный резерв не создан.

#### V. Финансовые результаты деятельности ООО Специализированный застройщик «НФК».

##### Объем продаж за 2020 год по видам деятельности

Вид деятельности	Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.
Деятельность застройщика	122 205,00
Прочие виды деятельности (реализация неиспользованных строительных материалов)	22
<b>Итого</b>	<b>122 227,00</b>

##### Состав прочих доходов и расходов за 2020 год

Показатель	Значение показателя, тыс.руб.
<b>Прочие доходы</b>	
Доход от реализации ценных бумаг	6604,00
Проценты от размещения денежных средств на депозитах	19
Прочие доходы (восстановлен резерв)	1563
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>8186,00</b>
<b>Прочие расходы</b>	
Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	6075
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	41,0
Прочие расходы (оплата гос. пошлин)	744,00
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>6860,00</b>

В отчетном периоде не имелось расходов, вызванных чрезвычайными

обстоятельствами хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде прибыль Общества не направлялась на выплату доходов участникам.

#### **VI. Выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей**

В 2020 г. Общество не выступало в качестве поручителя по сделкам, заключенным третьими лицами, не предоставляло имущество в обеспечение сделок.

#### **VII. Сведения о государственной помощи**

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

#### **VIII. Условные факты хозяйственной деятельности**

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию, о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

#### **VIII. Информация о совершенных Обществом крупных сделках и (или) сделках с заинтересованностью**

#### **IX. События отчетного периода, способные оказать влияние на деятельность организации**

Неблагоприятной экономической ситуацией в мире, России и Ивановской области, вызванной распространением COVID-19 не оказали существенного влияния на способность организации продолжать деятельность.

Организация не имеет признаков, свидетельствующих о ее несостоятельности, и способна продолжать деятельность в последующие периоды.

#### **X. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

#### **XI. Информация по прекращаемой деятельности**

В последующих периодах Общество не планирует сокращение деятельности и уменьшение объемов оказываемых услуг.

Директор \_\_\_\_\_

11 марта 2021 г.

