

ООО Специализированный застройщик «Феникс»

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 «Феникс»
Юридический адрес	153002 г.Иваново ул. Карла Маркса, д.14
Фактический адрес	153002 г.Иваново ул. Карла Маркса, д.14
Дата государственной регистрации	23.01.2014 г.
Основной государственный регистрационный номер	1143702001420
Уставный капитал	10 000 000 рублей.
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Среднесписочная численность работников за отчетный период	4 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, с использованием финансирования в виде средств дольщиков, привлеченных 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».

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 к НУ», 10-2 «Материалы не принимаемые для НУ» 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 средств целевого 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», сч. 87 «Целевое финансирование ОКС Жарова». В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (инвестиционного договора) выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 76 Кредит сч. 86 или сч 87 – на величину стоимости объекта долевого строительства, установленную договором долевого участия в строительстве. В момент передачи участнику долевого строительства (инвестору) объекта, завершеного строительством, выполняется бухгалтерская проводка: Дебет сч. 86 или сч. 87 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, завершеного строительством, 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,

- единый налог, в связи с применением упрощенной системы налогообложения

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 СЗ «Феникс» 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.
Генеральный 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	Выплата дивидендов	-	-
2	Получение займов от участника Общества и возврат займов	Либер В.Э.	27 542,00
Рукавичникова Ю.Э.		27 454,00	
Либер В.Э.		2 732,00	
Рукавичникова Ю.Э.		3 260,00	
3	Выплата дохода по займам, полученным от участников Общества	-	-

IV. Раскрытие информации об имуществе и финансовых обязательствах ООО СЗ «Феникс»

Динамика активов ООО СЗ «Феникс» 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.	%
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	60	52	-8	-13
Основные средства	246 882	71 541	-175 341	-71
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-
Оборотные активы				
Запасы	3185	46 905	43720	-1373
Дебиторская задолженность	25025	90103	65078	260
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)				
Денежные средства и денежные эквиваленты	6614	3968	-2646	-40
Прочие оборотные активы	6	3	-3	-50
Итого актив баланса	281772	212572	-69200	-25

В составе основных средств отражены затраты в сумме 71 541,00 тыс.руб., связанные со строительством объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу, а также административное здание, компьютерное оборудование. В 2020 году введен в эксплуатацию «Здание смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по ул. Жарова, д.41» и все объекты долевого участия переданы дольщикам, что привело к снижению показателя.

В составе запасов отражены расходы застройщика на закупку строительных материалов, относящиеся к незавершенному строительству объектов, осуществляемых на основании договоров долевого участия в строительстве жилых домов, а также готовые квартиры и нежилые помещения, оставшиеся не проданными на момент ввода объекта «Здание смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого

назначения по ул. Жарова, д.41» в эксплуатацию, что повлияло на увеличение показателя «Запасы» по состоянию на 31.12.2020 г. Увеличение дебиторской задолженности вызвано авансами на закупку материала и оборудования для производства работ по строительству объекта капитального строительства по адресу г. Иваново, ул. 11 Проезд, д.1/2, а также в связи с тем что, в статье баланса прочие дебиторы и кредиторы отражена задолженность участников долевого строительства по выше перечисленному ОКС по зарегистрированным объектам долевого участия, оплата по которым поступит только после ввода данного объекта в эксплуатацию.

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

Динамика пассивов ООО СЗ «Феникс» за 2020 год

Наименование статьи баланса	Значение показателей, тыс. руб.		Изменение значений показателей относительно начала отчетного периода	
	01.01.2019	31.12.2019	Тыс. руб.	%
Капитал и резервы				
Уставный капитал	10000	10000		
Резервный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	4064	48343	44279	1090
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства				
Отложенные налоговые обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	2107	68112	66005	3133
Кредиторская задолженность	96627	7406	-89221	-92
Оценочные обязательства	192	-	-192	-100,
Доходы будущих периодов	168782	78711	-90071	-53
Итого пассив баланса	281772	212572	69200	-25

Средства целевого финансирования отражены в строке «Доходы будущих периодов». Уменьшение остатка целевого финансирования связано окончанием строительства и формированием финансового результата по объекту капитального строительства «Здание смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения по ул. Жарова, д.41»

В состав заемных средств входят:

- остаток по займам, предоставленных физическими и юридическими лицами .

Уменьшение кредиторской задолженности связано с погашением задолженности по договорам долевого участия со стороны участников долевого строительства, а также возвратом денежных средств по расторгнутым договорам долевого участия.

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

V. Финансовые результаты деятельности ООО СЗ «Феникс»

Объем продаж за 2020 год по видам деятельности

Вид деятельности	Выручка от осуществления деятельности (без НДС), тыс. руб.
Деятельность застройщика (услуги заказчика-застройщика)	345
Реализация готовой продукции (квартиры)	107 864
Прочие виды деятельности (реализация излишков строительных материалов)	255
Итого	108 464,00

Состав прочих доходов и расходов за 2020 год

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя, тыс.руб.</i>
Прочие доходы	
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации	33,00
Восстановление не использованного резерва	1208,00
Экономия средств, полученных от дольщиков при строительстве	32431,00
Прочие доходы	
Итого прочие доходы	33 639,00
Прочие расходы	
Госпошлины	1235,00
Обязательные отчисления застройщика в фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	589,00
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	158
% по договору займа	3
Прочие расходы	142
Итого прочие расходы	2127

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.

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

Генеральный директор _____ Рукавичникова Ю.Э.



15 марта 2020 г.