

**ООО «Жилищно-инвестиционная компания
Удмуртской Республики»**

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу,

отчету о финансовых результатах за 2020г.

1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской республики» создано 16 сентября 2003 года. Общество является юридическим лицом. Фактический и юридический адрес Общества:

426072, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Героя России Ильфата Закирова, дом 24.

Основным видом деятельности Общества является выполнение функций заказчика строительства, дополнительным – осуществление инвестиционной деятельности, включая операции с ценными бумагами.

В 2010 году Общество стало членом саморегулируемой организации НП «Строитель» (рег. № 294-1 от 23.06.2010г.) Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-18-1835057129-294-2. В 2012г. выдано новое свидетельство (протокол № 11 от 11.05.2011г.) взамен ранее выданного № СРО-18-1835057129-294-3.

Виды разрешенных работ:

- работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период – 4 человека.

Численность работающих на 31.12.2020г. составляет – 4 человека.

Структура органов управления Общества:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор.

Учредителями Общества являются:

- АО «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» - 49,0 % УК;
- ООО «ЖИК» - 51,0 % УК;

Единоличный исполнительный орган подотчетен Общему собранию участников Общества.

Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности – главный бухгалтер Овчинникова В.А.

2. Информация об учетной политике

В соответствии с учетной политикой Общества утвержденной на 2020г.

- амортизация объектов основных средств производится линейным способом;
- при отпуске (внутреннем перемещении) материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО);
- капитальные вложения в связи с осуществляемой деятельностью застройщика в сумме фактических затрат учитываются отдельно по каждому объекту на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств»;
- заключение договора с инвестором (дольщиком) отражается на счете 86.2 «Целевое финансирование» и счете 76.7 «Расчеты с инвесторами»,

отражается проводкой Д 76.7 Кт 86.2. Операции по поступлению денежных средств от инвесторов (дольщиков) отражаются проводкой Дт 51 Кт 76.7. Дебиторская задолженность по счету 76.7 показывает сумму задолженности инвестора (дольщика) перед Обществом. Ведется отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования;

- в договорах участия стоимость услуг застройщика не оговаривается, поэтому формирование налогооблагаемой прибыли в виде экономии средств финансирования предусмотрено на последнем этапе строительства (после ввода объекта в эксплуатацию) и передаче объекта долевого строительства по акту приема - передаче дольщику или инвестору;

- фактический расчет выручки, приходящейся на не облагаемые НДС операции (услуги застройщика по строительству жилых многоквартирных домов), и приходящейся на облагаемые НДС операции (услуги застройщика по строительству производственных объектов), производится исходя из совокупного размера затрат текущего периода счета 26, 44, 91.2, а также доли расходов, определяемой как отношение расходов, предъявленных подрядными организациями по объектам производственного назначения, к общему объему предъявленных подрядными организациями расходов на строительство. Для расчета ежемесячной выручки используется процент наценки для достижения положительного финансового результата текущего периода;

- стоимость услуг по содержанию застройщика ежемесячно определяется по фактическим затратам, с учетом утвержденного плана расходов по содержанию службы застройщика;

- учет готовой продукции (не реализованные квартиры и офисы в построенных после сдачи объекта в эксплуатацию) производится исходя из фактических затрат на строительство дома пропорционально площади каждой квартиры (офиса)

- выявленные ошибки, относящиеся к прошлым периодам, исправлять по правилам, установленным п. 14 ПБУ 22/2010, в зависимости от их существенности. Существенной считать ошибку, которая приводит к изменению величины активов (пассивов) более чем на 2%.

На 2021 год существенных изменений в учетной политике организации не планируется.

Бухгалтерская отчетность составлена на основании Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ (в ред. От 03.11.2006 № 183-ФЗ) «О бухгалтерском учете» (принят ГД ФС РФ 23.02.1996г.), «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утв. Приказом Минфина России от 29.07.98г. № 34н* (в ред. от 26.03.2007г.).

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с Российскими правилами ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности.

3. Информация о доходах и расходах Общества

Выручка Общества от основной деятельности в 2020г. году составила 1 431,0 тыс. руб., в т.ч.

- услуги – 181,0 тыс. руб.

- услуги функций заказчика- 1 250,0 тыс.руб.

Себестоимость продаж -143,0 тыс.руб.

Коммерческие расходы (расходы на продажу) –43,0 тыс. руб.

Управленческие расходы – 1 261,0 тыс. руб.

Убыток от продаж составил в 2020 году – (16,0 тыс. руб.)

Проценты к получению – 243,0 тыс. руб.

Проценты к уплате -521,0 тыс.руб.

Прочие доходы – 14 841,0 тыс. руб., в т. ч.

- доход, полученный от реализации прочего имущества- 4704,0 тыс. руб.
- прочие доходы – 10 137,0 тыс. руб.

Прочие расходы – 13 263,0 тыс. руб., в т.ч.

- расходы от реализации прочего имущества-13 087,0 тыс.руб.
- членские взносы СК «Радуга» – 138,0 тыс. руб.;
- прочие расходы – 38,0 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения составила – 1 284,0 тыс. руб.

Расчет налога на прибыль за отчетный период, определяемый в соответствии с ПБУ 18/02 представлен в Приложении №1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

Таким образом, в 2020г. обществом получена прибыль в размере 998,0 тыс. руб.

Выручка от продаж Общества по сравнению с 2019 годом уменьшилась на 15 941,0 тыс. руб.

4. Сведения об отдельных активах и обязательствах Общества

Валюта баланса Общества в отчетном периоде уменьшилась по сравнению с 2019г. на 16 567,0 тыс. руб. и составила 10 598,0 тыс. рублей.

Стоимость основных средств на конец отчетного периода составила 2,0 тыс. руб. (на 31.12.2019г. была 3,0 тыс. руб.). Информация о движении основных средств и иное их использование, представлена в Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

В составе товаров на начало года числилось 19 земельных участков в п. Ягул, которые проданы в течение 2020г. Данные по наличию и движению запасов представлены в Приложении № 3 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

Дебиторская задолженность в 2019г. уменьшилась на 11 953,0 тыс. рублей и на конец отчетного периода составила 7 740,0 тыс. руб., в том числе покупатели и заказчики – 2929 тыс. руб., авансы выданные на конец отчетного периода составили 4489 тыс. рублей, а также задолженность бюджета перед Обществом по налогам и сборам – 322,0 тыс. рублей. Данные

по долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлены в Приложение № 5 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

Размер денежных средств и денежных эквивалентов по стр. 1250 баланса уменьшился по сравнению с прошлым годом на 2 006,0 тыс. руб. и составил 940,0 тыс. руб., в т. ч. 940,0 тыс. руб. – денежные средства на расчетных счетах и 162 руб. – денежные средства в кассе.

Пассив баланса по разделу «Капитал и резервы» увеличился на 998,0 тыс. рублей. Размер уставного капитала Общества за отчетный год не изменился и составляет 320,0 тыс. рублей.

На конец отчетного периода Общество имеет кредиторскую задолженность в размере 2 615 тыс.руб. из них : задолженность перед прочими дебиторами и кредиторами – 2 276,0 тыс. руб. Задолженность Общества перед бюджетом по налогам и сборам, внебюджетными фондами на конец отчетного периода составляет – 312,0 тыс. руб., в том числе НДС за 4 квартал 2020г., а также текущая задолженность с персоналом по выплате заработной платы – 27,0 тыс. рублей. Данные по долгосрочным и краткосрочным кредитным обязательствам Общества представлены в Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

5. Условные факты хозяйственной деятельности Общества и события после отчетной даты

Условных фактов хозяйственной деятельности Общества (ПБУ 8/01) и событий после отчетной даты (ПБУ 7/98), подлежащих отражению в бухгалтерской отчетности, не было.

Оценочные обязательства Общества уменьшились на 1 124,0 тыс. руб. и на конец отчетного периода составили 73,0 тыс. руб., в составе оценочных обязательств отражены резервы на предстоящую оплату отпусков, а также оценочные обязательства по возможным потерям связанных с использованием гарантийных обязательств по договорам долевого участия в строительстве. Данные по оценочным обязательствам представлены в Приложении №6 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу.

6. Отчет о движении денежных средств

Денежные потоки от текущих операций

По строке 4119 прочие поступления отражена сумма 4050,0 тыс. руб., в том числе:

- 846,0 тыс. руб. – по договору на управление проектом (малоэтажная застройка в пос. Ягул с СК «Радуга»);

- 1 000,0 тыс. руб. – по договору на оказание услуг по осуществлению функций технического заказчика с АО «ИКУР»;

- 738,0 тыс. руб. –реализация прочего имущества;

- 1 466,0 тыс. руб. - НДС

По строке 4129 прочие платежи отражена сумма 74,0 тыс. руб., в том числе:

- 25,0 тыс. руб. – услуги банка

- 49,0 тыс. руб. – расчеты по налогам и сборам (земельный налог)

7. Информация о связанных сторонах Общества

С 01 июня 2016 года функции единоличного исполнительного органа исполняет генеральный директор Общества.

АО «ИКУР» имеет долю в ООО «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики» в размере 49%, что говорит о наличии зависимости сторон. АО «ИКУР» создано и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 208-ФЗ от 26.12.1995г., действующим законодательством и Уставом Общества. АО «ИКУР» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по УР 28 августа 2003г. Полное фирменное наименование Общества – Акционерное общество «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики», сокращенное наименование АО «ИКУР». Уставный капитал АО «ИКУР» составляет 513 ,6 тыс. рублей. Между ООО «ЖИК» и АО «ИКУР» существуют договорные отношения:

- договор займа №7 от 05.03.19 (заемные средства предоставлены для проведения строительно-монтажных работ) Остаток задолженности на 31.12.2020г- 2297,0 тыс. руб.

Расчеты между ООО «ЖИК» и АО «ИКУР» производятся безналичным путем, задолженность на конец отчетного периода подтверждается актами сверок.

ООО «ЖИК» имеет долю в ООО «ИТР» в размере 24% . ООО ИТР создано и действует в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества. Общество зарегистрировано МИФНС №11 28.05.2019 года. Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-Технические Решения». Между ООО «ИТР» и ООО «ЖИК» существуют договорные отношения:

- договор субаренды нежилого помещения от 03.02.2020. Расчеты между ООО «ИТР» и ООО «ЖИК» производятся безналичным путем, задолженность на конец отчетного периода подтверждается актами сверок.

8. Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу

В данном пункте раскрыта информация о вознаграждениях, выплаченных:

-2019 год (главному бухгалтеру, генеральному директору)

-2020 год (генеральному директору, главному бухгалтеру)

Таблица № 1

Информация о выплаченных вознаграждения (тыс. руб.)

Перечень вознаграждений	2020г.	2019г.
Оплата труда (включая заработную плату, ежегодный оплачиваемый отпуск, премии)	410,0	540,0
Отчисления во внебюджетные фонды	125,0	163,0

Генеральный директор

А.Н.Коземаслов

Главный бухгалтер

В.А. Овчинникова

22.03.2021

Налоговый регистр учета постоянных и временных разниц за 4 кв.2020г.

№	Наименование	База для начисления разниц в течении отчетного периода		Данные на 01.01.2020		Накопленные разницы в течение отчетного периода			Сумму временных разниц выбывшим объектам активов по			
		ПР приводящие к ПНР	ПР приводящие к ПНД	ВВР приводящие к ОНА	ВВР приводящие к ОНО	Сумма	ВВР Дт09 Кт99.02.0	ВНР Дт99.02.0 Кт77	Сумма	ВВР Дт99.02.0 Кт09	ВНР Кт99.02.0	Дт77
1	Расходы на выплату вознаграждения работникам, не учитываемых для целей налогообложения:											
1.1	ст. 270 п. 21,23 НК РФ (премии, матпомощь)											
1.2	ст. 270 п. 21 НК РФ (совет директоров)											
2	ст.270 п.4 НК РФ НДС не принимаемый к вычету,плата за загрязнение окружающей среды	315,87										
3	Услуги нотариуса сверх нормативов											
4	Прочие расходы ст. 270 п.49 НК РФ											
4.1	Расходы, связанные с праздничными мероприятиями											
4.2	Услуги по выд.дубликатов тех условий											
4.3	Дебиторская задолженность											
4.4	Завышенная сумма отпускных											
4.5	Налоги											
4.6	продление регистрации домена	4 726,06										
4.7	Амортизация											
4.8	хранение по вине сотрудника	4 032,00										
4.9	Хостинг											
5	ст.270 п.15 Членские взносы	137 825,00										
6	Резерв предстоящих отпусков			95 991,10	19 198,22	1 096,08	219,22		23 685,28	4 737,06		
7	Резерв под снижение стоимости готовой продукции(переходящий отпуск)			7 212,08	1 439,30	1 537,76	307,55		8 766,39	1 750,55		
8	Резерв под снижение стоимости товаров(зем.участки в Радуге)			3 288 520,00	657 704,00				3 288 520,00	657 704,00		
9	Резерв под обесценение финансовых вложений (пай)			4 746 382,00	949 276,40		0,00		4 746 382,00	949 276,40		
10	Убыток текущего периода			1 650 270,00	330 054,60	7 734 673,46	1 546 935,00			0,00		
11	Резерв по оценочному обязательству											
12	Налоги уплачено Фед.бюдж											
13	Налоги уплачено Регион.бюдж											
14	Коммунальные расходы по стоянке письмо МФ 03-03-06/1/372				0,00		0,00					
15	Анализ цен по дог.строит.надзора письмо МФ 03-03-06/1/372						0,00			0,00		
16	Оценочное обязательство по ДДУ			1 100 747,65	220 150,00				1 100 747,65	220 150		
17	Реализация ОС после переоценки											
	Итого сумма затрат в бухгалтерском учете	146 898,93	0,00	10 889 122,83	2 177 822,52	7 737 307,30		0,00	9 168 101,32			0,00
	Сумма ВВР начисленная в налоговом учете в отчетном периоде						1 547 461,77					
	Сумма ВВР списанная в налоговом учете в отчетном периоде									1 833 617,53		
	Итого налоговые активы и обязательства	29 379,79	0,00				1 547 461,77			1 833 617,53		

Пояснения к бухгалтерскому балансу,
отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
отчетный период 2020г.

Приложение 2

1. Основные средства
1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации ⁶	Переоценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶
					первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация ⁶		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) — всего	3а 20 <u>20</u> г. ¹	167	(164)				(1)			167	(165)
	3а 20 <u>19</u> г. ²	390	(387)		(223)	223		0	0	167	(164)
в том числе: Здания	3а 20 <u>20</u> г. ¹		()	0	()		()				
	3а 20 <u>19</u> г. ²		()	0	()		()				
Прочие	3а 20 <u>20</u> г. ¹	167	(164)				(1)			167	(165)
	3а 20 <u>19</u> г. ²	390	(387)		(223)	223		0	0	167	(164)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности — всего	3а 20 <u>20</u> г. ¹	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()
	3а 20 <u>19</u> г. ²	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()
в том числе: (группа объектов)	3а 20 <u>20</u> г. ¹	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()
	3а 20 <u>19</u> г. ²	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()
(группа объектов)	3а 20 <u>20</u> г. ¹	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()
	3а 20 <u>19</u> г. ²	0	()	0	()	0	()	0	0	0	()

3. Запасы

3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
				поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)		
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости		себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы — всего	за 20 <u>20</u> г. ¹	4676	(3288)	2711	7387	(3288)			0	(0)
	за 20 <u>19</u> г. ²	9378	(3629)	4380	(9082)	(341)	0	х	4676	(3288)
в том числе:	за 20 <u>20</u> г. ¹		()		()	()	0	0	0	()
Материалы	за 20 <u>19</u> г. ²		()		()	()	0	0	0	()
Товары для продажи	за 20 <u>20</u> г. ¹	4676	(3288)	2711	7387	(3288)			0	(0)
	за 20 <u>19</u> г. ²	9378	(3629)	4380	(9082)	(341)	0	0	4676	(3288)
Расходы будущих периодов	за 20 <u>20</u> г. ¹		()		()	0	0	0	0	()
	за 20 <u>19</u> г. ²		()		()	0	0	0	0	()
Затраты объектов долевого строительства	за 20 <u>20</u> г. ¹		()		()	0	0	0	0	()
	за 20 <u>19</u> г. ²		()		()	0	0	0	0	()

4.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 20 20 г. ⁴		На 31 декабря 20 19 г. ²		На 31 декабря 20 18 г. ⁵	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		0		0	210	0
в том числе: Покупатели и заказчики		0		0	210	0
Прочие дебиторы	0	0		0		0

4.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность — всего	за 20 20 г. ¹		
	за 20 19 г. ²	4943	
в том числе: задолженность перед физическими лицами	за 20 20 г. ¹		
	за 20 19 г. ²	4943	
Краткосрочная кредиторская задолженность — всего	за 20 20 г. ¹	3552	2615
	за 20 19 г. ²	672	3552
в том числе: Расчеты с поставщиками	за 20 20 г. ¹	2615	2276
	за 20 19 г. ²		2615
Расчеты по з/плате	за 20 20 г. ¹	46	27
	за 20 19 г. ²	95	46
Расчеты с прочими кредиторами	за 20 20 г. ¹		
	за 20 19 г. ²	30	
Обязательства по договорам участия в долевом стр-ве	за 20 20 г. ¹		
	за 20 19 г. ²		
Расчеты по налогам и сборам	за 20 20 г. ¹	891	312
	за 20 19 г. ²	547	891
Итого	за 20 20 г. ¹	3552	2615
	за 20 19 г. ²	672	3552

4. Дебиторская и кредиторская задолженность

4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность — всего	за 20 <u>20</u> г. ¹	0	()	0	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	0	()	0	()
в том числе:	за 20 <u>20</u> г. ¹	0	()	0	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	0	()	0	()
Краткосрочная дебиторская задолженность — всего	за 20 <u>20</u> г. ¹	19693		7740	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	575	(200)	19693	
в том числе:	за 20 <u>20</u> г. ¹	11003		2929	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	210	(200)	11003	
Расчеты с покупателями	за 20 <u>20</u> г. ¹		()	0	()
	за 20 <u>19</u> г. ²		()	0	0
Расчеты с инвесторами	за 20 <u>20</u> г. ¹		()		()
	за 20 <u>19</u> г. ²		()		()
Расчеты с прочими дебиторами	за 20 <u>20</u> г. ¹		()		()
	за 20 <u>19</u> г. ²	3	()		()
Авансы выданные	за 20 <u>20</u> г. ¹	8368		4489	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	28	()	8368	()
Расчеты по налогам и сборам	за 20 <u>20</u> г. ¹	322		322	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	334	()	322	()
Итого	за 20 <u>20</u> г. ¹	19693		7740	()
	за 20 <u>19</u> г. ²	575	(200)	19693	

6. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства — всего	1197	1	1125	()	73
в том числе:					
Резерв на оплату отпусков	96	1	(24)	()	73
Резерв по оценочному обязательству по ДДУ	1101		(1101)	()	

7. Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На <u>31 декабря</u> 20 <u>20</u> г. ⁴	На 31 декабря 20 <u>19</u> г. ²	На 31 декабря 20 <u>18</u> г. ⁵
Выданные — всего	0	0	0
в том числе:			
Полученные — всего	0		
в том числе:			
Залог до полной оплаты по договору участия в долевом строительстве	0		