

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых
результатах
Часть 2 (текстовая часть)**

**ООО «Ростовстрой»
за 2018 год**

В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается дополнительная информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других ПБУ, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2018 год.

1. Общие сведения об организации

1.1. ООО «Ростовстрой» (далее по тексту Организация) учреждено в 2006 году.

Его учредителями являются:

до 09.08.2018 года :

ЗАО «СМУ № 1» (ОГРН 1026104146177)

Бугров Роман Геннадьевич (ИНН 616513314687)

с 10.08.2018 года :

Джигоева Валентина Андреевна (ИНН 616206437888)

1.2. Уставный капитал Организации составляет: 10 000 рублей.
распределение долей: Джигоева Валентина Андреевна — 100 %

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Островского ,51
Фактический адрес Организации: г. Ростов-на-Дону , пер. Островского ,51

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы):

1.5. Данные о государственной регистрации Организации : ОГРН 1066165058838,
Свидетельство о регистрации серия 61 № 005230321 выдано 13.11.2006г.,
Свидетельство о постановке на учет серия 61, № 00686801, выдано 17.07.2009 года
ИФНС России по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону.

1.6. Основным видом деятельности является выполнение функций заказчика-застройщика за счет переданных согласно договорам долевого участия в строительстве денежных средств. Доля в выручке фирмы за 2018 год составила 100 %.

1.7. Средняя численность за 2018год составила 2 человека .

1.8. Дочерних и зависимых Организации нет

1.9. Органы управления: директор - Кравченко Игорь Владимирович

1.10. Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся Главным бухгалтером :
Запорожец О.Ю.

2. Учетная политика и её изменения

2.1. Основа составления

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности

организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об учетной политике ООО «Ростовстрой» на 2018 год

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году нет .

Изменений учетной политики нет , ретроспективный перерасчет показателей бухгалтерской отчетности не производился.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% .

2.2. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Метод исправления ошибок: красное сторно .

2.3. Иные способы учетной политики

Критерии существенности для отражения событий после отчетной даты: Существенным событием после отчетной даты считается событие, в результате которого происходит изменение статьи баланса более чем на 5 %.

2.4. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

Формируются в табличной и текстовой форме

2.5. Сопутствующая информация

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Оценка структуры баланса

На 31.12.2018 г валюта баланса Организации составляет 3 619 055 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2018 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 1 975 197 тыс. руб. или 54,6%;

Оборотные активы – 1 643 858 тыс. руб., или 45,4 %

Структура пассива на 31.12.2018 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 574 336 тыс. руб. или 15,9 %;

Долгосрочные обязательства – 2 075 197 тыс. руб., или 57,3 %

Краткосрочные обязательства – 969 512 тыс. руб., или 26,8 %

3.2. Основные средства

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Коэффициенты ускоренной амортизации не применялись.

По объектам основных средств, принятым к бухгалтерскому учету амортизация начисляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Ремонт основных средств не производился .

Договора, предусматривающие исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами (ПБУ 6/01, п. 32) не заключались .

Основных средств, предназначенных исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода и учитываемых в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности нет .

Движение основных средств и доходных вложений в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие и т.п.), а также данные о движении в течение года сумм накопленной амортизации по основным средствам приведены в таблице 2.1

3.3. Нематериальные активы

Нематериальных активов на балансе предприятия нет .

3.4. Поисковые затраты

Поисковые затраты отсутствуют .

3.5. НИОКР

Расходов по НИОКР нет .

3.6. Доходные вложения в материальные ценности

По данной статье на 31.12.2018 г нет объектов для отражения.

3.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения на балансе предприятия отсутствуют .

3.9. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов по стр. 1191 отражаются незавершенные капитальные вложения : затраты на строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой парковкой по адресу : г. Ростов-на-Дону , ул. Береговая д. 6 и дебиторская задолженность за оказанные услуги заказчика — застройщика , предусмотренная договорами долевого участия в строительстве в размере 10 % от стоимости объекта ДДУ в строительстве .

Строительство объекта завершено в декабре 2018 года . В целом стоимость объекта строительства на момент подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-880609-2018 от 19.12.2018 года составила 2 660 014 985,18 руб.

Всего заключено договоров долевого участия в строительстве на сумму 2 115 625 715,60 руб. : 457 квартир площадью 21 079,9 м² (без учета лоджий и террас) , 199 машиномест и выставочного пространства основной площадью — 12 603,2 м² .

В связи с тем, что назначение первых трех этажей жилого комплекса , на которых расположены автостоянки и помещения общественного назначения , носит вспомогательный характер и служит для удобства проживания и комфорта жильцов дома при расчете их себестоимости применены понижающие коэффициенты . Возникшая разница отнесена на себестоимость квартир, которые фактически являются объектом реализации.

В результате себестоимость объектов долевого строительства составила 1 287 586 068,94 руб. , в т.ч. :

457 квартир площадью 21079,9 м² — 1 001 166 448,47 руб.

132 м/мест (1-й уровень 2-й этаж) - 94 632 050,45 руб.

67 м/мест (2-й уровень 3 этаж) - 39 799 998,40 руб.

встроенных помещений общественного назначения — 151 987 571,60 руб.

Квартиры и машиноместа, построенные без привлечения средств дольщиков и подлежащие в дальнейшем реализации по договорам купли-продажи , переведены в состав товаров и учтены на счете 41 . Разницы в стоимости 1-го машиноместа и 1 м² площади квартир для договоров долевого участия в строительстве и для остальных квартир и машиномест нет.

В составе Прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2018 года отражены незавершенные обязательства перед участниками долевого участия в строительстве по передаче объектов в собственность не по фактической себестоимости, а в величине, соответствующей стоимости заключенных, но неисполненных по состоянию на 31.12.2018г. договоров участия в долевом строительстве и которая корреспондирует с величиной кредиторской задолженности перед дольщиками в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №645 от 27.10.2005г. «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства». За период с даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до окончания отчетного периода - 31.12.2018 года исполнено обязательств перед дольщиками по передаче квартир на сумму 140 428 тыс. руб. Неисполнено на сумму 1 975 197 тыс.руб. по цене заключенных договоров.

Расшифровка незавершенных капитальных вложений представлена в Табл. 2.2 "Незавершенные капитальные вложения".

3.10. Запасы

Оценка материально-производственных запасов при приобретении осуществляется по фактической себестоимости.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 40000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в обще установленном порядке .

Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в табл. 4.1 Пояснений.

Резерв по снижению стоимости МПЗ на 31.12.2018 года отсутствует.

3.11. Налог на добавленную стоимость по приобретенным материалам (работам, услугам)

Учитывая , что услуги застройщика , оказываемые при строительстве жилищного комплекса , не подлежат обложению НДС , что установлено пп 23.1 п.3 ст. 149 НК РФ . Следовательно , суммы «входящего» налога на добавленную стоимость учтены в составе расходов по этому виду деятельности на счете 20 .

НДС , предъявленный подрядчиками при строительстве объекта , учитывался на счете 19.08 . По завершении строительства вся сумма «входящего» НДС списана на себестоимость строительства объекта , что отражено записью по дебету счета 08.3 и кредиту счета 19.08.

3.12. Задолженность покупателей и заказчиков

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5 Пояснений.

Резерв сомнительных долгов на 31.12.2018 года отсутствует в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

3.13. Кредиты и займы

В составе долгосрочных обязательств учтены заемные средства, предоставленные Филиалом банка ВТБ ПАО г. Ростова-на Дону по договору КС-ЦВ-730000/2018/00069 от 22.06.2018 года на сумму кредитной линии 200 млн рублей на срок до 21.06.2020 года, в размере 100 млн. рублей.

Краткосрочные заемные средства Организации на конец 2018 года составили - 592 797,8 тыс. руб.

Начисленные, но не оплаченные проценты по заемным средствам, отражены обособлено в составе краткосрочной кредиторской задолженности по строке 1520 в сумме 26 482,6 тыс. рублей

В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа и не погашенных на 31.12.2018 г.

Сумма начисленных % по долгосрочным и краткосрочным займам включены в стоимость незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой парковкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая 6.

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных обязательств представлена в таблице 5.3 Пояснений.

3.14. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2018 г доходы будущих периодов отсутствуют.

3.15. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы признаны в размере денежных средств на оплату услуг застройщика, предусмотренных договорами долевого участия в строительстве и составили 85 134,6 тыс. рублей, что составляет 10 % от суммы заключенных за год ДДУ в строительстве.

Расходы от осуществления данного вида деятельности составили 34 873 тыс. руб.,

Расшифровка данной статьи представлена в табл. 6 Пояснений

В состав доходов включена экономия застройщика при строительстве жилого комплекса, определенная в отношении объектов, финансируемых по ДДУ. Всего заключено договоров долевого участия в строительстве на сумму 2 115 625 715,60 рублей, услуги заказчика-застройщика 10% составили 211 562 571,56 руб., Себестоимость объектов в рамках ДДУ — 1 975 197 350,60 руб. Экономия составила - 616 477 075,52 руб.

1

3.16. Прочие доходы и расходы

Прочие расходы составили 3 446 тыс. рублей, в т.ч.:

Расходы на услуги банка — 551 тыс. рублей

Расходы на благотворительность — 2 895 тыс. рублей

3.17. Прибыль

По итогам 2018 года Организация получила прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 663 293 тыс. руб., по данным налогового учета — 666 188 тыс.руб. Налог на прибыль исчислен в размере 133 237 505 руб.

Общая свернутая сумма не принимаемых для целей налогообложения расходов составила 2 895 тыс. руб., сумма начисленного ПНО по данным Организации составила 578 891 рубль .

3.18. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Дивиденды учредителям в 2018 году не начислялись и не выплачивались .
Фонды специального назначения не создавались .

3.19. Информация о связанных сторонах

В 2018 году связанными сторонами , предоставившими займы предприятию , являлись :
АО «СМУ-1» , Бугров Р.Г. , Джиеова В.А. По состоянию на 31.12.2018 года сумма непогашенных займов составила :

Джиеова В.А. - 88 200 тыс.руб.

Бугров Р.Г. - 107 398 тыс.руб. ,

задолженность по процентам , предусмотренными договорам займа , :

Бугров Р.Г. -3 314,5 тыс.руб. ,

Джиеова В.А. - 6 779,4 тыс.руб.

Сумма заемных средств по договорам займа с АО « СМУ-1» и проценты за их использование оплачены полностью .

В составе баланса присутствует задолженность Бугрову Р.Г. за оказанные услуги по привлечению участников долевого участия в строительстве ЖК по адресу : г. Ростов-на-Дону ул. Береговая ,6 в размере 15 578,4 тыс.рублей .

В отчетном (2018) году Организация оказывала услуги следующим связанным сторонам:

Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции (в том числе выданные поручительства, гарантии)	Стоимостной показатель, тыс. руб.	Сроки действия	
ЗАО «СМУ № 1»	поручительство	80 214	С 03.08.2017	По 30.06.2022
ЗАО «СМУ № 1 »	поручительство	100 000	С 16.02.2017	По 16.02.2022

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало.

Вознаграждение управленческому персоналу за 2018 год составило: 246 404 рубля ,
Вознаграждение, к выплате в 2019 г. по результатам 2018 г., - не планируется.

3.20. Изменение оценочных значений

В 2018 году оценочные обязательства и условные обязательства в бухгалтерском учете не признавались.

Резервы предстоящих расходов и платежей не создавались .

3.21. Совместная деятельность

Организация в 2018 году не участвовала в совместной деятельности

3.22. Государственная помощь

Организация в течение 2018 года не получала государственную помощь

3.23. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг,

не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010).

3.24. Информация о прекращаемой деятельности

Раскрытие в отчетности информацию о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99):
Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). В течение 2018 года отсутствовали факты прекращения обычных видов деятельности или хозяйственных операций. Организация не планирует прекращать никакой вид осуществляемой в течение отчетного периода деятельности после отчетной даты, в связи с чем не предполагается выбытие каких либо активов и обязательств организации в рамках прекращения деятельности.

3.25. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

3.26. Движение денежных средств

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС: перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);
Денежный поток по НДС свернуто отражается по стр. 4129 «прочие платежи»

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Состав и движение денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011): приведены в отчете о движении денежных средств за январь — декабрь 2018 года.

3.27. Информация об исправленных существенных ошибках

Существенных ошибок прошлых отчетных периодов не выявлено, исправления в отчетном периоде (пп. 1 п. 15 ПБУ 22/2010) не вносились.

3.28. Чрезвычайные факты

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2018 году отсутствовали.

3.29. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты по состоянию на дату подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

28.03.2019 года

Директор



Кравченко И.В.