

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС» ЗА 2019 ГОД

г. Калининград

13 марта 2020 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Бизнес» за 2019 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об организации

1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес». 19 ноября 2019 года внесена регистрационная запись в ЕГРЮЛ о смене наименования с новым наименованием Общества: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес».

1.2 Дата государственной регистрации «14» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925014423. ИНН/КПП 3904612161/390601001.

1.3 Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников.

Состав участников на 31.12.2019г.	Доля, руб.	Доля, %
ООО «Сэтл»	50 000	100%

1.4 Адрес регистрации и местонахождения: РФ, 236023, город Калининград, ул. Маршала Борзова, д.93Б. По состоянию на 31.12.2019г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 7 человек.

1.6 Общество не является малым предприятием.

1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».

1.8 Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором Горчаковым Сергеем Валентиновичем.

1.9 Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности.

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью более 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16.

При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг застройщика (далее УЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости может быть определена.

(п.п. 12, 13, 14 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н; п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н; п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; п.п. 17-24 ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 116н)

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗ по данному объекту, и
- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗ.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗ, признанная по мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

При заключении ДДУ в учете на дату регистрации договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из конечной даты передачи объекта долевого строительства, указанной в ДДУ с дольщиком.

2.2 Учет затрат на создание объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным после 01.07.2018 года.

Для разрешений на строительство, полученных после 01.07.2018 года Общество применяет редакцию Федерального закона 214 №ФЗ от 25.12.2018 года, согласно которой в договоре долевого участия указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В бухгалтерском учете общество формирует затраты на строительство (создание) объектов на субсчетах 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)» и 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

В затраты на создание объекта недвижимости включаются:

а) затраты, которые учитываются на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов (затраты на строительство)»:

- затраты на создание и утверждение проектной документации, проведение экспертизы проектной документации;
- затраты на получение разрешений и согласований, необходимых для строительства;
- затраты на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства, а также затраты по оформлению правоустанавливающих документов на аренду земельного участка;
- расходы по уплате арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также внесение платы за изменение вида разрешенного использования, расходы по уплате земельного налога;
- расходы по возмещению землепользователям потерь (убытков и упущенной выгоды), причиненных изъятием земельного участка;

- затраты на строительство (возведение) зданий;
 - затраты на принятые Обществом обременения, обусловленные получением разрешения на строительство;
 - амортизация временных титульных сооружений, затраты по возведению временных нетитульных сооружений;
 - затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - затраты на услуги технического заказчика и услуги по техническому надзору;
 - расходы по процентам по целевым кредитам на строительство и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита;
 - расходы, связанные с государственной регистрацией договоров долевого участия в долевом строительстве, обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
 - иные затраты, непосредственно связанные с созданием объекта недвижимости.
- б) затраты на содержание службы застройщика, прочие, которые учитываются на субсчете

20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика»:

- прямые расходы на содержание для обеспечения строительства объекта;
- оплата труда, сопутствующих налогов, страховых взносов;
- расходы на охрану строительной площадки;
- расходы на рекламу объекта, товарный знак, видеонаблюдение строительной площадки и связанные с ними сопутствующие расходы;
- расходы на комиссионное вознаграждение;
- часть общепроизводственных расходов;
- расходы на услуги банка по совершению операций по расчетному счету застройщика;
- понесенные Обществом с момента начала осуществления затрат на создание объекта и до завершения строительства административно-хозяйственные и управленческие расходы в части, относящейся к созданию объекта.

Затраты на создание объектов недвижимости учитываются в следующих аналитических разрезах:

а) по каждой отдельной стройке. Под стройкой понимается совокупность зданий (объектов), строительство которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации, на которые в установленном порядке утверждается отдельный титул стройки или заменяющий его документ;

б) в рамках отдельной стройки – по каждому объекту, возводимому в целях передачи приобретателям;

в) по статьям затрат.

По завершению строительства объекта и ввода его эксплуатацию в бухгалтерском учете затраты на застройщика, учитываемые на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика» включаются в затраты на создание объекта, учтенные на субсчете 08.13.1 «Строительство объектов для дольщиков и на продажу», распределяются пропорционально доли площади построенного помещения (квартиры, кладовые, машиноместа и прочие помещения, далее по тексту - помещения) в готовом объекте в общей площади всех помещений и формируют себестоимость построенных помещений на субсчете 08.14.1 «Затраты на строительство в готовом объекте». К площади кладовых, машиномест и прочих нежилых помещений может применяться понижающий коэффициент для формирования себестоимости, в зависимости от технических характеристик построенных объектов.

В момент передачи помещений в построенном объекте конкретному дольщику, затраты на строительство в готовом объекте, учтенные на субсчете 08.14.1, списываются в уменьшение обязательств перед данным дольщиком по каждому помещению. При этом производится запись по дебету субсчета 86.03 «Целевое финансирование» и кредиту субсчета 08.14.1. «Затраты на строительство в готовом объекте».

2.3 В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма 5 процентов от выручки от реализации за отчетный период.

Критерием существенности при раскрытии показателей в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах признается сумма, отношение которой к общему итогу

соответствующих данных (соответствующего раздела баланса) за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

2.4. Налоговый учет в организации ведется автоматизировано главным бухгалтером на основании данных бухгалтерского учета в специальных налоговых регистрах программы 1С: Предприятие 8.3.

В виду изменения состава участников, Общество сменило режим налогообложения с 01.01.2019 года с упрощенной системы налогообложения на общий режим налогообложения.

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2019 год

За 2019 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 57 119 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг застройщика – 57 119 тыс. руб., из которой выручка от оказания услуг застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка составляет 2 152 тыс. руб., выручка, признанная по актам приема-передачи с дольщиками - 54 967 тыс. руб.

Себестоимость составила – 20 920 тыс. руб., включая:

- себестоимость услуг застройщика – 20 920 тыс. руб.;

- Коммерческие расходы – 4 687 тыс. руб.

- Управленческие расходы – 0 тыс. руб.

- Прибыль от продаж составила – 31 511 тыс. руб.

- Чистая прибыль составила – убыток 8 793 тыс. руб.

- Рентабельность продаж по чистой прибыли (общая рентабельность) – нет.

Факторы, влияющие на объём продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг застройщика по мере готовности.

- В отчетном периоде Обществом введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 19, №8 по ГП (МЖД). В 3 квартале 2019 года Общество передало по актам приема-передачи участникам долевого строительства все объекты долевого строительства МЖД.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2019 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 7 человек.

Фонд оплаты труда за 2019 год составил 3 824 тыс. рублей, что составило 14,9% от всех затрат. Все сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам. Средняя ежемесячная заработная плата составила в 2019 году 45,5 тыс. руб.,

4. Характеристика отдельных строк баланса

4.1 Строка 11501 «Земельные участки под доленое строительство» - 32 315 тыс. руб. Показатель включает земельные участки в собственности общества с кадастровыми номерами №39:17:000000:942, 39:17:000000:943, расположенные по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд. Земельные участки были преобразованы 30.08.2019 года переименованием земельных участков с кадастровыми номерами №39:17:000000:346, 39:17:000000:345, приобретенными по договорам купли-продажи от 24.01.2019 г. Стоимость вновь образованных участков с кадастровым №39:17:000000:942, 39:17:000000:943 получена расчетным путем, пропорционально площади участков. Общество использует земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов №6 по ГП и №7 ГП.

Стоимость земельного участка с кадастровым №39:17:010022:146 по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, Майский проезд в момент ввода в эксплуатацию построенного на нем объекта МДЖ по адресу Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) 28.02.2019 года включена в состав затрат на строительство для последующей передачи дольщикам.

Структура изменений за отчетный период представлена в Таблице 1.

Таблица 1, тыс. руб.

Наименование показателя	На начало периода 01.01.2019г.		Изменения за период с		На конец периода 2019г.
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Поступило (преобразовано)	Выбыло	Первоначальная стоимость
Земельный участок с	-	-	14 630	14 630	-

кадастровым № 39:17:000000:345 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд					
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:346 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	17 685	17 685	-
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:942 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	6 417	-	6 417
Земельный участок с кадастровым № 39:17:000000:943 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд	-	-	25 897	-	25 897
Земельный участок с кадастровым № 39:17:010022:146 по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, 19	21 047	-	-	21 047	-

4.2 Строка 11502 «Затраты в незавершенном строительстве» - 58 894 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика на создание квартала МЖД, включая НДС. Затраты включают затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительным-монтажным, по содержанию застройщика и прочим расходам по строительству квартала жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Согласно обновленного генерального плана, количество будущих домов в ЖК «Лэйк Сити» по Майскому проезду изменилось и составило пять: №4, 6, 7, 9, 11 по ГП. Затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- Майский проезд, дом №4 по ГП – 10 348 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №6 по ГП – 23 834 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №7 по ГП – 7 879 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №9 по ГП – 9 811 тыс. руб.
- Майский проезд, дом №11 по ГП – 7 020 тыс. руб.
- Майский проезд (кадастровый №92) – 2 тыс. руб.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 10 586 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 7 261 тыс. руб. отражает авансовые платежи по договорам на технологическое присоединение к сетям будущих объектов строительства МЖД в ЖК «Лэйк Сити» №4, 6, 7, 9, 11 по ГП. Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2018 годом за счет дебиторской задолженности дольщиков по ДДУ, включая услуги застройщика. Завершение строительства МЖД №8 по ГП привело к уменьшению дебиторской задолженности поставщикам и подрядчикам.

Строка 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 2 457 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12308 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 2 457 тыс. руб.

Строка 12309 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 7 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12309 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» по объектам строительства:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 7 тыс. руб.

4.4. Пояснения к заемным средствам:

- кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.
- заемные средства на отчетную дату составляют долгосрочные займы 44 123 тыс. руб., их структура представлена в таблице 2.
- проценты по долгосрочным займам составляют 2 872 тыс. руб.

Таблица 2 - Структура заемных средств, полученных от других организаций, тыс. руб.

Наименование займодавца	Сальдо 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Свет»	2 555	5 375	7 930	0
ООО «Сэтл Сити Калининград»	24 030	20 948	27 915	17 063
ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз»	0	1 000	1 000	0
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	22 150	17 970	13 060	27 060
ООО «СК «Созвездие»	0	390	390	0
Итого	48 735	45 683	50 295	44 123

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2019 год составила 1 352 тыс. руб.

4.5. Пояснения к прочим обязательствам.

Строка 14503 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» - 32 258 тыс. руб. Показатель отражает долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные в собственность земельные участки по договорам купли-продажи.

4.6. Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 29 610 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Показатель снизился по сравнению с 2018 годом, в виду завершения строительства МЖД №8 по ГП, и уменьшения задолженности пере поставщиками и подрядчиками.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 110 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2019 года со сроком уплаты в 1 квартале 2020 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было.

В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 1 506 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов:

- НДФЛ – 495 тыс. руб.;
- Земельный налог – 290 тыс. руб.;
- Страховые взносы - 532 тыс. руб.;
- Прочие налоги и сборы – 189 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 31 октября 2019 года была проведена инвентаризация основных средств. По состоянию на 31 декабря 2019 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск, расходов будущих периодов. Результаты отражены в актах инвентаризации. По результатам инвентаризации 31.12.2019г. начислен резерв по сомнительным долгам в размере 53 тыс. руб.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на 01.01.2019г.	Оборот за период		Сальдо на 31.12.2019г.
		Начислено	Использовано	
Смета отложенных предвиденных расходов на строительство объекта по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, дом 19	0	1 755	1 755	0
Резерв на отпуск работников	86	279	128	236
Итого	228	2 034	1 883	236

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

7. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и невостребованные участниками дивиденды по состоянию на 31.12.2019 года составляют 28 828 тыс. руб.

В 3 квартале 2020 года Общество планирует получить разрешение на строительство объекта строительства МЖД из квартала домов по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, №6 по ГП. Проектирование и разработка МДЖ №6 по ГП на данном этапе осуществляется за счет собственных средств. После получения разрешения на строительство планируется осуществлять строительство с привлечением целевых кредитных банковских средств. Привлечение участников долевого строительства будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

8. Объекты основных средств, полученные по договорам аренды

Общество имеет в аренде земельные участки на которых планируется строительство МЖД №4, 9, 11 по ГП. Арендованные объекты отражены на забалансовом счете 001. Структура представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Структура основных средств, полученных в аренду

Основное средство	Арендодатель	Договор аренды	Кадастровая стоимость на 31.12.19г., тыс. руб.
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:938 (зем.уч. 7456 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	16 632
Земельный участок по адресу: г. Светлогорск, Майский проезд, кад. №39:17:000000:937 (зем.уч. 2643 кв.м)	Собственники земельного участка индивидуальные предприниматели: Журавлев Н.В., Пиннекер В.К., Фризен А.П., Прокопенко А.В.	Договор аренды ЗУ от 04.10.2018г.	5 896

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические лица: ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Специализированный застройщик «СК «Союз», «СК «Созвездие», ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Сэтл Сити», ООО «Сэтл Групп».

2. Физические лица: исполнительный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Шубарев Максим Валерьевич, Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «СК «Союз», «СК «Созвездие», ООО

«Специализированный застройщик «Содружество Инвест».

3. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2019 год Общество перечислило за услуги заказчика 2 842 тыс. руб.

4. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2019 год Общество перечислило вознаграждение в размере 3 544 тыс. руб.

5. Общество оплачивало в отчетном периоде консультационные услуги по договору с ООО «Сэтл Сити» в сумме 3 000 тыс. руб.

6. Общество оплатило пользование товарным знаком ООО «Сэтл Групп» за 2019 год в размере 600 тыс. руб.

10. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

11. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

12. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

13. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

14. Изменения оценочных значений

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

15. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

16. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в г. Светлогорске, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

17. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

18. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

19. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 32 тыс. руб.;
- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства - отсутствует;
- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;
- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 61 296 тыс. руб., из них поступило на расчетный счет организации 61 221 тыс. руб. по ДДУ от дольщиков. Поступления по ДДУ включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- ул. Майский проезд, дом 3 (№1 по ГП) – 27 378 тыс. руб., включая услуги застройщика;
- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 33 843 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 72 779 тыс. руб., из них 65 541 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 4 361 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ 495 тыс. руб., страховые взносы 532 тыс. руб.; 1 287 тыс. руб. уплачено процентов по займам. Прочие платежи – 1 590 тыс. руб. включают обязательные взносы в фонд дольщиков в сумме 396 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 2 тыс. руб. Из них 2 тыс. руб. поступило процентов по выданным ранее займам от контрагентов.

Платежи – 0 тыс. руб.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 45 683 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 50 295 тыс. руб. Из них направлено на возврат заемных средств 50 295 тыс. руб.

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2020 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2019 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Исполнительный директор
ООО «Специализированный
застройщик «Бизнес»



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.