



Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Строй-Инвест1» (ООО СЗ «СИ1»)
Юридический адрес: 359180, Республика Калмыкия,
Целинный р-н, с. Троицкое, южная
Тел./Факс (84722) 50556, моб: +79613973999
ИНН 0814165940, КПП 080901001, ОГРН 1050866785342

ПОДСНИТЕЛЯНАЯ ЗАПИСКА

к годовому бухгалтерскому балансу за 2019 г.

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Инвест1» (далее Общество), юридический адрес: Республика Калмыкия, Целинный район, с. Троицкое, ул. Южная.

Дата государственной регистрации: 13 октября 2005 г.

ОГРН: 1050866785342

ИНН: 0814165940

КПП: 0809010041

Зарегистрировано в ИФНС по г. Элиста 13 октября 2005 г.

Состоит на учете в Межрайонной ИФНС России №2 по Республике

Калмыкия.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из

действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального

закона № 402 - Ф3 «О бухгалтерском учете».

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в

2019 г. не возникало.

Среднесписочная численность на 31 декабря 2019 г. составила 7 человек.

Основной вид деятельности Общества: Строительство жилых и нежилых зданий.

Уставный капитал организации: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

(оплачено 100%).

Участники и акционеры:

Марьян Луисне Сакована – участник. Доля в уставном капитале - 87,3 %

Куксова Лариса Вячеславовна – участник. Доля в уставном капитале - 12,7

%. Назначена на должность Генерального директора с 01.08.2015г.

2. Ведения об учетной политике организации

Учетная политика, применяемая Обществом, составлена в соответствии с

положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,

требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими

действующими положениями, указаниями, инструкциями и утверждена

Приказом №12 от 29 декабря 2017 г.

Первоначальная стоимость ОС поощается линейным способом по нормам

амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования

ОС. Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием

для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств,

стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете

и отчетности в составе МПЗ и списываются в состав расходов по мере отпуска в

эксплуатацию. Резерва на ремонт ОС не создается.

Затраты на ремонт основных средств включаются в себестоимость

продукции (работ, услуг) отчетного периода.

Инвентаризация ОС производится перед составлением бухгалтерской

отчетности за год.

Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности производится

перед составлением бухгалтерской отчетности за год, либо по мере

необходимости.

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется по средней взвешенной

себестоимости приобретения и заготовления группы МПЗ.

Резерв под снижение стоимости МПЗ не создается.

Резервы по сомнительным долгам Обществом не создавались.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с

длительным циклом изготовления признается в соответствии с ПБУ 9/99.

Затраты на производство учитываются на счете 20 «Основное

производство» с аналитическим учетом по видам номенклатуры, видам затрат на производство, подразделением.

Незавершенное производство учитывается на счете 20 «Основное производство» в раз мере фактической стоимости.

К прямым расходам, связанным с выполнением работ и оказанием услуг относятся: расходы на закупку сырья и материалов, расходы на расчеты с подрядчиками.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26

«Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж» (директ-костинг).

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

Затраты, которые были учтены организацией в составе расходов будущих периодов с отражением на счете 97, в регистрах бухгалтерского учета не переносятся. В бухгалтерском балансе данные затраты отражаются в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Резервы предстоящих расходов не создаются

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора:

- При сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;
- При сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Перевод долгосрочной кредиторской задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную кредиторскую задолженность не производится.

Стоимость основных средств (1150) в 2019 году составила: 81 747 тыс.руб. В том числе затраты по строительству согласно ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» учитываются на счете 08.03. и по состоянию на 31.12.2019г по двум объектам (МКД по адресу – г. Элиста, ул. им. М.З. Ажочкарова, №25, МКД – г. Элиста, ул. им. В.И. Ленина, № 309 «А») составили 73 651 т.р. Кроме того учтена стоимость основных средств - 9157,8 тыс.руб., из них начисленная амортизация-1061,9 тыс.руб. Итоговое saldo основных средств – 8095,9 тыс. руб.

Уменьшение по строке 1150 по сравнению с 2018г. возникло после завершения строительства и ввода в эксплуатацию в 2019 году Жилищного комплекса «Батшин Тер» («Учительский дом») для педагогов Республики Калмыкия.

По строке 1210 произошло снижение запасов, в связи с использованием строительных материалов и вводом в эксплуатацию в 2019 году Жилищного комплекса «Батшин Тер».

Дебиторская задолженность составляет: 35 223 тыс.руб, включает в себя задолженность участников по договорам долевого строительства 30 932 т. р. задолженность иных дебиторов - 4 291 т. р. Снижение задолженности по сравнению с 2018г. связано с оплатой участниками долевого строительства по договорам долевого участия.

В 2019 году финансовые вложения составляют: 2 683,01 тыс. рублей, в том числе 1481,53 тыс. рублей – вексель, размещенный в ПАО «Сбербанк» и 1201,48 тыс. рублей выданные займы контрагентам. По условиям Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0052/2019/0047 от «08» апреля 2019 г., заключенного с ПАО «Сбербанк» для проектного финансирования строительства МКД по адресу – г. Элиста, ул. им. М.З. Ажочкарова, №25 ООО «СЗ СИ1» связано было приобрести ежемесячно вексель, со стоимости которого списывались проценты за использование средств ПАО «СБЕРБАНК» до полного

пошаения кредита. Увеличение по строке в 2019 году 1240 возникло из-за приобретения векселя и выданных займов.

Денежные средства (1250) включают в себя 30 597 тыс. рублей, в том числе остатки на банковских счетах - 4,7 тыс. рублей, остаток в кассе - 293,3 тыс. руб., а так же 30299,06 тыс. руб. - средства Внутреннего открытого аккредитива №002S1905203H от 02.12.2019г., открытого за счёт кредитных средств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 0052/2019/0111 от 12.11.2019г., заключенного с ПАО «Сбербанк» для проектного финансирования строительства МКД – г. Элиста, ул. им. В.И. Ленина, № 309 «А».

Таким образом, увеличение в 2019 году по сравнению с 2018 годом связано с размещением покрытием аккредитива за счёт кредитных денежных средств.

Величина уставного капитала в течение 2018 г. изменений не претерпела. Долгосрочные обязательства (1410) составили: 57 133 т.р. в том числе - 53 795,7 тыс. руб. - финансирование по проектному финансированию по строительству МКД по адресу: МКД по адресу ул. Ленина, 309 «А за счёт кредитных средств ПАО «СБЕРБАНК»;

- 3 337,5 тыс. руб. долгосрочные займы у контрагентов – возникли для пополнения оборотных средств.

Прочие обязательства – задолженность в размере 175,0 т. р. по аренде земельного участка.

Краткосрочные заемные средства (1510) составили: 25 173 т. р., в том числе:

- 21 972,4 тыс. руб. - финансирование по проектному финансированию по строительству МКД по адресу – г. Элиста, ул. им. М.З. Аккочкарова, №25 сроком менее 1года;

- Краткосрочные займы у прочих контрагентов составили 3 201 тыс. руб.

Доходы будущих периодов (1530): 32 300,00 тыс. рублей, складываются из вкладов участников долевого строительства и учитываются по кредиту счета 86.02.

Так, согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» взносы дольщиков по строительству аккумулируются, а строительство домов осуществляется на собственные и заемные средства, образуя Доходы будущих периодов – (Взносы по ДДУ) в 2019 году - 32 300,00 тыс. руб. т.е. это задолженность участников долевого строительства по объекту: МКД по адресу – г. Элиста, ул. им. М.З. Аккочкарова, №25.

Выручка в 2019 году по сравнению с 2018 годом снизилась. Это связано с тем, что ООО «СЗ СИ» является специализированным застройщиком и занимается жилищным строительством для участников долевого строительства по Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а другие услуги и работы, в том числе подрядные оказывают в незначительном количестве.

Хотелось бы отметить, что в 2017 г. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Инвест I» приступило к строительству социально-значимого объекта Жилищный комплекс «Багшин Тер» («Учительский дом») для педагогов Республики Калмыкия. Руководством принято решение в целях поддержки и стимулирования работников народного образования реализовать для специалистов данной сферы квартиры по цене 21300 (двадцать одна тысяча триста) рублей за 1 кв.м. общей площади квартир. Стороны договорились, что, в общую площадь жилого помещения включаются площади всех помещений Квартиры (комната, кухня, санитарно-технические помещения, коридоры, лоджии, и т.п.) без учета понижающих

коэффициентов и определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Указанная стоимость включала все затраты и издержки Генподрядчика (налоги и сборы, стоимость материалов и оборудования, командировочные и складские расходы, работу в сверхурочное время, оплата за выполнение внутренних коммуникаций (газ, водоснабжение, водоотведение, электроэнергия). Наружные сети, благоустройство прилегающей территории, подъездную дорогу и тротуары к ЖК в соответствии с договоренностями между Правительством РК должны были быть профинансированы за счет иных средств.

Учитывая социальную значимость строительства данного жилого комплекса, наша организация не стала пересчитывать и изменять стоимость квадратного метра для работников народного образования Республики Калмыкии и продолжило строительство по себестоимости (прямые затраты застройщика на возведение МКД) без начисления дополнительных услуг, в том числе услуг застройщика.

В соответствии со сметными расчетами стоимость строительно-монтажных работ в ценах 3 кв. 2017 года составила: 204438329 (двадцать четыре миллиона четыреста тридцать восемь тысяч триста двадцать девять) руб.

Всего собрано целевых денежных средств участников долевого на строительство Жилого комплекса «Багшин гер»: 143 597 984 (сто сорок четыре тысячи пятьсот шестьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля.

В 2019 г. строительство ЖК «Багшин Гер» было закончено строителем, три корпуса были сданы в эксплуатацию. По результатам строительства организация получила экономии в размере: 223 253,12 рублей.

К сведению: Кадастровая стоимость жилого комплекса по итогам строительства посчитана МУП «АПБ» и составила: 268209004 (двадцать шесть тысяч восемьсот двадцать девять тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля.

Генеральный директор

Куксова Л. В.

