

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к бухгалтерской отчетности

ООО «Дом-Строй Центр»

За 2019 год

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Дом-Строй Центр»

Сокращенное название:

ООО «Дом-Строй Центр»

Место нахождения и почтовый адрес:

630007, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9, секция А, офис 201Д

Дата государственной регистрации Общества:

21.05.2013

Идентификационный номер налогоплательщика:

5406747836

Основной государственный регистрационный номер:

1135476088330

Основной вид деятельности:

*Оказание услуг застройщика при строительстве объектов недвижимости
(ОКВЭД 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика)*

Уставный капитал общества составляет 10 000 руб. и состоит из следующих долей его участников:

Наумов Владимир Викторович - 50 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 (пять тысяч) руб.;

Владимиров Михаил Викторович - 50% уставного капитала, номинальная стоимость доли 5 000 (пять тысяч) руб.;

Исполнительный орган:

Генеральный директор Наумов Владимир Викторович

Бухгалтерский и налоговый учет

Осуществляется главным бухгалтером с применением программы 1С: Предприятие 8.3

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.20г.:

1 человек

Сведения об аудиторской организации

ООО "ТаксМастер: Аудит", договор №15-А/я от 10.04.2019г.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с выбранным объектом налогообложения "доходы". Общество относится к субъектам малого предпринимательства. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений и пояснений к ним, Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств, Отчет о целевом использовании средств и Пояснительной записки. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

II. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА В 2019 г

Основные показатели деятельности

Основным видом деятельности для Общества является строительство объектов недвижимости: жилых многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторными подстанциями.

В 2019 г. Общество осуществляло строительство на земельном участке, расположенный по адресу г. Новосибирск, ул. Сибревкома, 9 (кадастровый номер 54:35:073025:4), на котором Застройщик возводит Жилой комплекс «Флотилия».

Строительство Жилого комплекса осуществляется в три этапа на основании разрешения на строительство № Ru 54303000-370 от 29 октября 2014г., № Ru 54303000-370/1-и от 28 апреля 2015г., с изменениями №54-Ru54303000-370/1u2-2018 от 29.03.2018, согласно которым Мэрия г. Новосибирска разрешает строительство многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторными подстанциями расположенных по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Сибревкома, 9 (стр.), далее по тексту Объект. Срок действия разрешения на строительство определен до «29» ноября 2019 года.

В 4 квартале 2019 года застройщик исполнил свои обязательства перед участниками долевого строительства по III этапу строительства: 28 июня 2019 года Обществом было получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-82-2019г., по состоянию на 31 декабря 2019 года были подписаны акты приема-передачи в полном объеме.

Таблица №1

Объект	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	Дата исполнения застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве
Секция В многоквартирного дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторные подстанции. II этап строительства - с помещениями общественного назначения, автостоянка в осях 1-3(9)-/А-12' -III этап строительства, по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Сибревкома, 9	Изменения №54-Ru54303000-370/1u2-2018 от 29.03.2018, №54-Ru54303000-370/1u1-2016 от 16 декабря 2016 года, № Ru 54303000-370 от 29 октября 2014 года, № Ru 54303000-370/1-и от 28 апреля 2015 года, Мэрия г.Новосибирска	№54-Ru54303000-82-2019г. от 28.06.2019 г.	31 декабря 2019 г .

В феврале 2019 г. Общество приобрело у Мэрии г. Новосибирска земельный участок по улице Горская с кадастровым номером 54:35:064340:41 площадью 6569 кв.м. В дальнейшем путем объединения его с участком по адресу Эстафетная 41 и перераспределением земель по соглашению с Мэрией г. Новосибирска в декабре образован новый участок площадью 11018 кв.м. (кадастровый номер 54:54:000000:32550).

Кроме того, Общество в 2019 г. приобрело 2 земельных участка по улице Эстафетная с кадастровыми номерами 54:35:064340:59 и 54:35:064350:22 площадью 811 и 686 кв. м соответственно. В 2020 г. Общество планирует приобретение новых земельных участков в данном районе и объединения их для строительства Многоквартирного дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторной подстанцией.

Совокупный финансовый результат деятельности Общества за 2019 год для целей бухгалтерского учета в разрезе показателей представлен в таблице №2:

Таблица №2

Показатель	Бухгалтерский учет, тыс.руб.	
	2019 год	2018 год
Финансовый результат по деятельности заказчика-застройщика по строительству Объекта " Секция В многоквартирного дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторные подстанции. III этап строительства - с помещениями общественного назначения, автостоянка в осях 1-3(9)-/А-12' и трансформаторные подстанции. III этап строительства, по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Сибревкома, 9" в том числе: <i>Экономия по строительству</i>	+ 38 618	+ 112 157
<i>Услуги заказчика-застройщика</i>	18 201	-
	20 417	-
Финансовый результат по деятельности заказчика-застройщика по строительству Объекта " Секция Б многоквартирного дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторные подстанции. II этап строительства - Секция Б с помещениями общественного назначения, автостоянками в осях 4-18/М(13')-18 - II этап строительства" по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьском район, ул. Сибревкома, 9" в том числе: <i>Экономия по строительству</i>	-	+ 54 204
<i>Услуги заказчика-застройщика</i>	-	+ 57 953
Финансовый результат от реализации прочего имущества	+196	-42
Проценты к получению	+2615	+990
Проценты к уплате	-5	
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	+96	+132
Штрафные санкции по договорам к получению	+78	+1 641
Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	+ 231	+ 386
Прочие доходы	+ 115	+ 86
Прочие расходы	- 1928	- 1 264
Штрафные санкции по договорам к удержанию	-1	-81
Налоги и сборы	-	-37
Комиссия банка	- 103	- 138
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	-7	-
Итого совокупный финансовый результат	+ 39 906	+ 113 830
Прибыль до налогообложения		
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	-2 441	- 6 058
Прочие платежи в бюджет	-	- 14
Чистая прибыль	37 465	+ 107 759

Прибыль компании по итогам 2019 года в размере 37 465 тыс. руб. связана с окончанием строительства III этапа Объекта по ул. Сибревкома, 9.

У Общества отсутствует задолженность перед финансовыми учреждениями, т.к. кредитные договоры в своей деятельности организация не заключала, а также нет Обязательств по кредитам и займам, привлеченных под залог имущества.

III. УЧЁТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, предусматривающей требования Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О

бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) и других нормативных актов РФ, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и отчетности.

1. Внеоборотные активы.

К вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в строительство объектов основных средств, в приобретение земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов. К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства (согласно главам сводно-сметного расчета). Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Капитальные вложения, связанные с деятельностью застройщика, и включающие затраты на строительство объекта, аккумулируются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» до момента подписания всех актов приема-передачи с инвесторами (участниками долевого строительства). В бухгалтерском балансе данные вложения отражаются по статье «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 раздела I), с дополнительным представлением расшифровки данного показателя.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретения.

2. Материально-производственные запасы.

К материально-производственным запасам (далее МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при производстве продукции, оказании услуг, выполнении работ. Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов): сырье и материалы; топливо; запасные части; материалы, переданные в переработку; строительные материалы; инвентарь и хозяйственные принадлежности; специальная оснастка и специальная одежда; прочие материалы. При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

3. Расчеты с покупателями, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда;
- по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07.1998 №34н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы». Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

Общество формирует резерв на оплату отпусков на последнее число каждого квартала по каждому сотруднику. Величина оценочного обязательства по отпускным по каждому сотруднику определяется расчетным путем по следующей формуле:

Оценочное обязательство по отпускным = Средний дневной заработок для расчета отпускных x Количество дней для резерва,

где Количество дней для резерва = Количество неиспользованных дней отпуска на отчетную дату - Количество неиспользованных дней отпуска на отчетную дату, зарезервированных в предыдущих периодах.

В соответствии с Приложением к Письму Министерства финансов Российской Федерации от 29.01.2014 №07-04-18/01 сумму превышения отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск над суммой резерва необходимо относить на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы; либо включить в стоимость актива: начисление отпускных, на которые не хватило резерва, отражать по дебету счетов учета затрат, а если работник занят в капитальном строительстве или участвует в создании нематериального актива - по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Сумму превышения (избыточность оценочного обязательства) нельзя списывать на прочие доходы, а необходимо учитывать при расчете оценочного обязательства на следующую отчетную дату (абз. 2 п. 22 ПБУ 8/2010).

4. Учет кредитов и займов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев) (План счетов и Инструкция по его применению).

5. Учет расходов организации.

Обществом осуществляется отдельный учет затрат по деятельности застройщика по строительству объектов недвижимости и иным видам деятельности.

Учет затрат по деятельности застройщика осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Затраты на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением (строительные работы, приобретение оборудования, работы по монтажу оборудования, прочие капитальные затраты, затраты, не увеличивающие стоимость основных средств), а также ожидаемых расходов (обязательств), связанных со строительством и его финансированием, которые застройщик будет производить в соответствии с договором на строительство после окончания строительства объекта.

Аналитический учет затрат на счете 08.33.1 ведется по каждому отдельному объекту в разрезе глав сводно-сметного расчета. Затраты собираются отдельно по каждому объекту строительства на выполнение работ. При этом стоимость объекта складывается из затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат. Прочие капитальные затраты включаются в стоимость объектов по прямому назначению. Аналитический учет затрат обеспечен в разрезе показателей, утвержденных сводно-сметным расчетом, а так же затрат выходящих за рамки данного расчета.

Расходы на содержание службы застройщика формируются на аналитическом счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» к субсчету 20 «Основное производство» и относятся ко всем строящимся объектам организации. Указанные расходы подлежат распределению между объектами по окончании строительства пропорционально суммам прямых затрат, собранных по каждому объекту строительства на счете 08.33.1 и учитываются при определении в бухгалтерском учете финансового результата отчетного периода как прямые расходы Общества, направленные на получение итогового вознаграждения (дохода) от основного вида деятельности.

Учет расходов по содержанию аппарата управления (затраты общего назначения) ведется на

счете 26 «Общехозяйственные расходы» по статьям затрат.

Указанные расходы, как относящиеся ко всем видам деятельности, осуществляемым Обществом, подлежат распределению между текущими и капитальными затратами ежемесячно.

Установить следующий порядок списания общехозяйственных расходов:

- Расходы, собранные в течение отчетного периода на счете бухгалтерского учета 26 «Общехозяйственные расходы», подлежат списанию в конце отчетного периода в дебет счетов 20 «Основное производство».
- Установить, что расходы, собранные на счете 26, подлежат распределению между объектами калькулирования пропорционально суммам прямых расходов, учтенных на счете 20 «Основное производство» по субсчетам (20.01, 20.33).
- Определить, что общехозяйственные расходы списываются в дебет счета 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" на общую номенклатурную группу "Служба заказчика-застройщика" на статью затрат " Косвенные (общехозяйственные) расходы (26 счет)".

В случае, когда в отчетном периоде отсутствуют прямые расходы по одному из видов деятельности, по которому в данном периоде был получен доход, и в связи с тем, что доход по услугам заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, то общехозяйственные расходы, относящиеся одновременно к нескольким видам деятельности подлежат списанию в дебет счета 20 по видам деятельности на основании отдельного приказа руководителя с указанием процента распределения общехозяйственных расходов.

Учет налога на добавленную стоимость, полученного в результате приобретения материально-производственных запасов, работ, услуг предназначенных для производства работ по строительству объектов застройщиком, осуществляется с использованием счета 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)». Суммы НДС, аккумулированные на счете 19.33.1 по общим затратам по окончании строительства подлежат распределению пропорционально суммам прямых затрат, собранных по каждому объекту строительства на счете 08.33.1.

6. Доходы и финансовые результаты.

Застройщик привлекает для строительства денежные средства в рамках инвестиционных договоров и договоров участия в долевом строительстве, которые несут целевой (инвестиционный) характер. По окончании строительства застройщик передает инвесторам (дольщикам) законченный инвестиционный объект.

Неизрасходованные целевые средства инвесторов (участников долевого строительства) в соответствии с условиями договора, оставшиеся у застройщика по окончании строительства (экономия), являются премией застройщика, которая остается в его распоряжении и относится застройщиком на финансовый результат.

Итоговое вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства и передачи Объекта строительства всем инвесторам (дольщикам) и включает в себя экономию от строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика, предусмотренные в договоре участия в долевом строительстве.

Экономия по строительству определяется как разница между средствами, привлеченными от инвесторов (участников долевого строительства), и суммой фактических затрат на строительство, без учета расходов на содержание застройщика.

Обществом установлен следующий порядок определения итогового вознаграждения застройщика по основному виду деятельности (оказание услуг застройщика в рамках инвестиционного договора, договора участия в долевом строительстве):

Сумма поступивших средств целевого финансирования от дольщиков, инвесторов (счет 86.33.1 Целевое финансирование по договорам долевого участия, счет 86.33.2 Целевое финансирование (прочее))

минус сумма фактических затрат на строительство объекта (без учета расходов на содержание застройщика) (счет 08.33.1 Строительство инвестиционных объектов подрядным способом)

минус сумма НДС, подлежащего передаче дольщикам, инвесторам (счет 19.33.1 НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности))

равно полученная экономия является прибыль (полученный перерасход является убытком)

плюс выручка от оказания услуг заказчика-застройщика (сумма поступивших средств на оплату услуг заказчика-застройщика, предусмотренных в договорах участия в долевом строительстве, счет 90.01.1 "Содержание службы заказчика-застройщика")

минус расходы на содержание службы заказчика-застройщика (счет 20.33 списывается в дебет счета 90.02.1 "Содержание службы заказчика-застройщика")

равно итоговое вознаграждение застройщика.

Дата признания дохода (итогового вознаграждения) Застройщика определяется как дата передачи всех квартир и нежилых помещений (за исключением парковочных мест), предусмотренных проектной декларацией, инвесторам (участникам долевого строительства) в полном объеме (по дате подписания последнего акта приема-передачи). Финансовый результат определяется не по каждой части объекта строительства, а по объекту в целом, т.к. затраты на строительство формируются по всему объекту, а не по отдельным частям.

Установить, что общие затраты на строительство объекта по счетам: 08.33.1 "Строительство инвестиционных объектов подрядным способом", 19.33.1 "НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)", 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" распределять равными долями на дату определения финансового результата по окончании строительства каждого объекта в следующем порядке по номенклатурным группам:

- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,2,3) - 1/3 от общих затрат;
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,2) - 1/2 от общих затрат;
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,3) - 1/2 от общих затрат.
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №2,3) - 1/2 от общих затрат.

При наличии расходов, связанных со строительством Объекта, но произведенных после его передачи участникам долевого строительства (так называемые "сезонные" расходы, обязательства заказчика-застройщика по возведению Объекта) Застройщик данные расходы учитывает при определении итогового финансового результата отчетного года:

- расходы по строительству Объекта застройщик продолжает учитывать на счете 08.33.1, НДС по данным расходам - на счете 19.33.1;

- по окончании квартала собранные расходы на счетах 08.33.1, а также НДС на счете 19.33.1 относятся в дебет счета 90.02.1 на субконто "Экономия по строительству".

Прочими доходами считаются доходы, отличные от обычных видов деятельности.

7. Порядок учета средств целевого финансирования.

Средства целевого назначения, полученные в качестве источников финансирования, отражаются с использованием балансового счета 86 «Целевое финансирование». К средствам целевого финансирования относятся средства, предназначенные для осуществления мероприятий целевого назначения, поступившие от других организаций и физических лиц, бюджетных средств и др.

Целевое финансирование отражается в учете в момент возникновения обязательства, с использованием счетов расчетов, 76.33.3 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

ДЕБЕТ 76.33.3 КРЕДИТ 86.33.1 – отражение на счетах бухгалтерского учета долевых взносов, подлежащих уплате в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных договоров участия в долевом строительстве, отражаются на счете 86.33.1 методом начисления - по дате регистрации договора в регистрирующем органе (юстиция) на бухгалтерском счете отражается размер целевых средств по договору, не зависимо от фактического получения денежных средств.

Установить, что средства целевого финансирования в рамках заключенных инвестиционных договоров, отражаются на счете 86.33.2 "Целевое финансирование (прочее)" кассовым методом, в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Общества (в кассу, либо на дату проведения взаимозачета) следующими записями:

ДЕБЕТ 51 (50, 76.05) КРЕДИТ 86.33.2

Это связано с тем, что по инвестиционным договорам обязательства возникают в момент получения денежных средств, а по договорам долевого участия - в момент регистрации в юстиции.

Аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» ведется по назначению целевых средств (объекту строительства), в разрезе источников их поступления по каждому контрагенту и заключенному с ним договору.

Целевые средства (взносы участников долевого строительства в соответствии с договорами участия в долевом строительстве, инвестиционные взносы) отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе IV «Долгосрочные обязательства» по строке 1450 «Прочие обязательства».

В случае, если срок исполнения застройщиком своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве на отчетную дату составляет менее 12 месяцев, то данные обязательства отражаются в Бухгалтерском балансе в разделе V «Краткосрочные обязательства» по строке 1550 «Прочие обязательства».

8. Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций

- ✓ Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам).
- ✓ Страховые взносы отражаются по дополнительной строке "Страховые взносы", которая является расшифровкой строки "Платежи - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций (вписываемый показатель).
- ✓ Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

Денежные потоки от финансовых операций

- ✓ Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Прочие поступления по денежным потокам от финансовых операций" с дополнительным представлением расшифровки данной строки.

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Прочие платежи по денежным потокам от финансовых операций" с представлением дополнительной расшифровки.

Установить, что для раскрытия информации о денежных потоках, отраженных в качестве прочих поступлений и платежей, применяется уровень существенности 1% от общей суммы по строке "Прочие поступления" или "Прочие платежи" соответственно.

Установить, что деньги, размещенные на депозите до востребования, учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет 55-3 «Депозитные счета» и отражаются в балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» п. 5 ПБУ 23/2011.

9. Особенности определения налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения, с выбранным объектом налогообложения "доходы".

Налоговая база по единому налогу определяется по данным книги учета доходов и расходов. При этом доходы в виде имущества, полученного в рамках целевого финансирования, в книге учета доходов и расходов не отражаются. Учет средств целевого финансирования и расходов, оплаченных за счет этих средств, осуществляется в регистрах бухгалтерского учета с помощью соответствующих аналитических признаков на счетах бухгалтерского учета.

Основным видом деятельности для Общества является оказание услуг застройщика при строительстве объектов за счет средств инвесторов (дольщиков).

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании каждого объекта строительства и передачи Объекта строительства всем инвесторам (дольщикам), за исключением парковочных мест и включает в себя экономию от строительства по Объекту в целом (разницу между средствами, привлеченными от инвесторов (участников долевого строительства), и суммой фактических затрат на строительство) и денежные средства на оплату услуг Застройщика, предусмотренные в инвестиционном (договоре участия в долевом строительстве).

Определить, что в случае оплаты цены за услуги Застройщика, предусмотренной инвестиционным договором (договором участия в долевом строительстве), в целях налогового учета доход учитывается по кассовому методу - в момент получения данных денежных средств на расчетный счет (кассу) организации, либо в момент проведения взаимозачета (перевода долга, прочих способов расчетов).

Определить, что доход застройщика, полученный в виде экономии по строительству, в целях налогового учета учитывается по Объекту в целом по окончании строительства и передачи всех квартир и нежилых помещений (за исключением парковочных мест), предусмотренных проектной декларацией, инвесторам (участникам долевого строительства) в полном объеме (по дате подписания последнего акта приема-передачи). Обязательства застройщика перед дольщиками по парковочным местам выполнены в полном объеме, в виду того, что при оформлении участниками долевого строительства права собственности на парковочные места возможно только после ввода в эксплуатацию всего жилого комплекса, связанные с внесением изменений в кадастровый учет Объектов недвижимости общей долевой собственности субъектов РФ, застройщиком акты приема-передачи по парковочным местам будут подписаны по завершению строительства всего Объекта в целом.

Экономия по строительству определяется по каждому Объекту в целом как разница между средствами, привлеченными от инвесторов (участников долевого строительства), и суммой фактических затрат на строительство Объекта, без учета расходов на содержание застройщика.

Порядок определения финансового результата:

Сумма поступивших средств целевого финансирования (сумма начисленных взносов подлежащих уплате от дольщиков по договорам с рассрочкой платежа)

минус сумма фактических затрат на строительство объекта (без учета расходов на содержание застройщика)

минус сумма НДС, подлежащего передаче инвесторам (дольщикам)

равно полученная экономия является прибыль (полученный перерасход является убытком).

Установить, что общие затраты на строительство объекта по счетам: 08.33.1 "Строительство инвестиционных объектов подрядным способом", 19.33.1 "НДС по строительству инвести-

ционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)", 20.33 "Затраты заказчика-застройщика" распределять равными долями на дату определения финансового результата по окончании строительства каждого объекта в следующем порядке по номенклатурным группам:

- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,2,3) - 1/3 от общих затрат;
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,2) - 1/2 от общих затрат;
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №1,3) - 1/2 от общих затрат.
- ✓ Жилые дома по ул. Сибревкома, 9 (ж/д №2,3) - 1/2 от общих затрат.

Определить, что при наличии расходов, связанных со строительством Объекта, но произведенных после его передачи участникам долевого строительства (так называемые "сезонные" расходы, обязательства заказчика-застройщика по возведению Объекта) Застройщик данные расходы учитывает при определении итогового финансового результата: полученная экономия по строительству уменьшается на сумму произведенных застройщиком расходов. При этом налоговая база по налогу, применяемому при упрощенной системе налогообложения, корректируется только за тот налоговый период, в котором была произведена передача Объекта дольщикам.

IV. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008, а также согласно учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2015 год Общество в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности раскрывает информацию о связанных сторонах.

Для Общества связанными сторонами являются:

Наумов Владимир Викторович "Участник-1"- учредитель Общества (50% доли в уставном капитале), генеральный директор;

Владимиров Михаил Викторович "Участник-2"- учредитель Общества (50% доли в уставном капитале);

ООО "РосИнвестПроект" – контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале);

ООО "Дом" – контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале);

ООО "Сибирь" – контролируются Участником-2 (100% доли в уставном капитале);

ООО "Дом-Строй Новосибирск" контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале);

ООО ИСК "Дом-Строй" – контролируются Участником-1 (51% доли в уставном капитале) и Участником-2 (49% доли в уставном капитале);

ООО "Дом-Строй" – к контролируются Участником-1 (100% доли в уставном капитале);

ООО "Дом-Строй Сибирь" – контролируются Участником-1 (51% доли в уставном капитале) и Участником-2 (49% доли в уставном капитале);

ООО УК "ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС" – контролируются Участником-1 (50% доли в уставном капитале) и Участником-2 (50% доли в уставном капитале).

В отчетном периоде Обществом осуществлялись следующие виды операций со связанными сторонами:

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества перед контрагентами на 01.01.19	Оплачено товаров, (работ, услуг), получено авансов	Приобретено товаров, (работ, услуг)	Задолженность Общества перед контрагентами на 31.12.19
Дом-Строй				
01-09 от 01.09.2018	295	357	62	
Договор б/н от 01.02.16	1 113	1 113		
Договор б/н от 01.08.15	2 563	2 563		

Договор б/н от 20.11.17	267	373	240	134
Договор б/н от 28.08.17	5	5		
Договор подряда б/н от 01.12.2014	2 957	4 440	1 483	
основной	65	79	14	
Дом-Строй ИСК				
б/н от 01.10.19		6	6	
Дом-Строй Новосибирск				
Договор №34 от 20.10.2014 г.	8 332	11 765	3 432	
Договор б/н от 02.07.2018 г.	300	135	300	465
ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС УК ООО				
ISO17-338-0066054	-50		50	
Возмещение расходов	0	488	488	
дог. 27/04 от 27.04.18	-52	0	52	
Договор б/н от 01.03.2019		180	180	
Договор б/н от 01.10.2018	23	231	207	
Договор бн от 01.10.2018г	80	1 064	984	
Основной договор		6	13	
РосИнвестПроект				
Договор аренды	12	16	4	
Сибирь				
Договор на оказание услуг МТО б/н от 22.06.2016		1 353	1 353	
Договор на оказание услуг спецтехники ВОВСАТ б/н	128	519	390	

Продажа товаров (работ, услуг), прочего имущества, сдача имущества в аренду связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность контрагентов перед Обществом на 01.01.19	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено товаров, (работ, услуг), выдано авансов	Задолженность контрагентов перед Обществом на 31.12.19
Дом-Строй				
Купли-продажи		98	98	
Дом-Строй ИСК				
Договор продажи	463	340	803	
ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС УК ООО				
Договор купли-продажи	280	35	315	
Дом-Строй Сибирь ООО				
Договор купли-продажи	55		55	

Предоставление займов связанным сторонам (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность контрагентов перед Обществом на 01.01.19	Выдано заемных средств (начислено процентов)	Перечислено в счет погашения заемных средств	Задолженность контрагентов перед Обществом на 31.12.19
Дом-Строй Сибирь ООО				
договор займа б/н от 03.09.19г		43 940		43940
Дом-Строй ИСК				
договор займа б/н от 14.05.19г		100 645		100 645
ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС УК ООО				
договор займа б/н от 14.04.17 ставка 2% ,1 млн.	13083	614	133	13 564

Получено займов от связанных сторон (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность Общества на 01.01.19	Перечислено в счет погашения заемных средств	Получено заемных средств (начислено процентов)	Задолженность Общества на 31.12.19
Дом				
Договор займа б/н от 22.07.2019г.			2 300	2 300
соглашение о новации от 31.08.19г.		3 500	70 253	69 903
Дом-Строй				
дог. процентного займа б/н от 23.09.2019г.		1 528	1 528	
Дом-Строй Новосибирск				
договору займа б/н от 13.09.19г			8 650	8 650
договору займа б/н от 14.02.19г		5 100	5 100	
НОВАЦИЯ от 04.05.18	28 096	28 096		
Наумов Владимир Викторович ИП				
договор займа б/н от 14.02.19г.		2 550	2 550	
РосИнвестПроект				
соглашение о новации от 25.08.19		250	3 736	3 486
Сибирь				
Новация от 02.10.17г.	17 581	17 581		

Операции по инвестиционным взносам и договорам участия в долевом строительстве (тыс.руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Оплачено инвестиционных взносов на 01.01.2019 г.	Оплачено по инвестиционным договорам	Возвращено взносов/зарегистрировано уступок по ДДУ/передано имущества	Оплачено инвестиционных взносов на 31.12.2019 г.
Дом				
ДДУ		67 090	67 090	
Инвестиционный договор №01-14 от 20.12.14г.	147 278	147 278		
Дом-Строй ИСК				
инвестиционный договор б/н от 14.03.19г.		50 000		50 000
Дом-Строй Новосибирск				
ДДУ		48 209	48 209	
инвестиционный договор № 05-15 от 23.05.15г	50 000	50 000		
Наумов Владимир Викторович ИП				
инвестиционный договор № 02-16 от 25.04.2016г	4 317	4 317		
инвестиционный договор № 01-18 от 26.12.18г	1 000	12 200	11 200	
ДДУ		203 673	203 673	
Владимиров Михаил Викторович				
ДДУ		16 490	16 490	
РосИнвестПроект				
ДДУ		36 239	36 239	
инвестиционный договор № 02-15 от 28.01.15г	35 776	41 376	5 600	

Прочие расчеты с контрагентами (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны, содержание операции	Задолженность контрагентов перед Обществом на 01.01.19	Реализовано товаров (работ, услуг)	Оплачено товаров, (работ, услуг), выдано авансов	Задолженность контрагентов перед Обществом на 31.12.19
ДОМ-СТРОЙ СЕРВИС УК ООО				
Возмещение затрат Сибревкома 2 дом	107		107	
Претензия	14		14	
Претензия №273 от 20.11.2018	8		8	
РосИнвестПроект				
Возмещение затрат Сибревкома	164	14	178	

Общество выплачивает Участнику-1 заработную плату, всего начислено за отчетный период 558 тыс. руб., задолженность на 31.12.2019г. по выплате заработной платы составляет 25 тыс.руб

V. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности ООО «Дом-Строй Центр» не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По состоянию на 31 декабря 2019 года информации по прекращаемой деятельности нет: ООО "Дом-Строй Центр" планирует строительство Жилого дома с административными помещениями по ул. Горская-Эстафетная.

Генеральный директор
ООО "Дом-Строй Центр"

Наумов В.В.



27.02.2020г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 51

Иванов Иван Иванович
Подпись

