

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год**  
**ООО « Специализированный Застройщик «СМАРТ»**

**1. Основные сведения об организации.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СМАРТ», юридический адрес: 656043, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Ленина, д.31, кв. 32

Дата государственной регистрации: 20.11.2017 г.

ОГРН: 1172225045376

ИНН: 2225187182

КПП: 222501001

Зарегистрировано в МИФНС России №15 по Алтайскому краю.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность работающих на конец отчетного периода составила 6 человек.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2019 г. составляет **134 000 000** рублей.

Общество является застройщиком по жилищному строительству и привлекает денежные средства по договорам участия в долевом строительстве. Основным видом деятельности Общества является оказание услуг застройщика.

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2019 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

**Уровень существенности**, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет **5%** от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

## **2. Выручка (доходы) от реализации.**

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом. (п.13, п. 17 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

В 2019 году в учете отражен доход от размещения денежных средств на депозит сумме 1,867 млн. руб.

Налоговый учет доходов в производстве с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом в случае, если условиями заключенных договоров не предусмотрена поэтапная сдача работ (услуг), доход от реализации указанных работ (услуг) распределяется между отчетными (налоговыми) периодами в сумме фактически произведенных расходов в соответствии с учетной политикой Общества.

## **3. Расходы, связанные с реализацией.**

Разделение общехозяйственных расходов в части услуг заказчика-застройщика и прочих услуг производится по доле прочих услуг в общей сумме выполненных работ по строительству за отчетный период.

- списание общехозяйственных расходов в части услуг заказчика-застройщика в бухгалтерском учете производится ежемесячно путем распределения их на счет 08.3 "Строительство объектов основных средств" по объектам калькулирования себестоимости - жилым домам. списание на прочие (сопутствующие) объекты не производится.

- списание общехозяйственных расходов в части прочих услуг в бухгалтерском учете производится ежемесячно на счет 90.08 «Управленческие расходы».

Общехозяйственные расходы в части услуг заказчика-застройщика ежемесячно распределяются между объектами калькулирования себестоимости (жилые дома) пропорционально прямым затратам.

## **4. Финансовый результат**

Финансовый результат, полученный Обществом в 2019 году составил **1 469 тыс. руб.** Для целей налогового учета налоговая база отсутствует, получен убыток в сумме **2 831 тыс. руб.** Это обусловлено наличием постоянных и временных разниц, связанных с различным порядком ведения бухгалтерского и налогового учета.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода образовалась в результате применения



различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством РФ о налогах и сборах, которые составляют постоянные и временные различия.

Расшифровка разниц бухгалтерского и налогового учета ООО «СЗ «СМАРТ» за 2019 год.

Тыс. руб.

| №                   | Доход в бухгалтерском учете  | Доход в налоговом учете  | Временная (постоянная) разница | Возникновение в учете              | Комментарии  |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| 1                   | 1 867                        | 1 867                    | 0                              | -                                  |  |
| 2                   | 0                            | 5 361                    | 5 361                          | Отложенное налоговый актив         | Доходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно, с учетом принципа равномерности, а именно в сумме фактически произведенных расходов, связанных с оказанием услуг застройщика. (требования п. 2 ст. 271 НК РФ) В бухгалтерском учете будут признаны при определении финансового результата по строительному объекту ( 1 072 т.р.); |
| <b>Итого доходы</b> | <b>1 867</b>                 | <b>7 228</b>             | <b>5 361</b>                   |                                    |  |
|                     | Расход в бухгалтерском учете | Расход в налоговом учете | Временная (постоянная) разница | Возникновение в учете              | Комментарии  |
| 3                   | 0                            | 5 361                    | -5 361                         | Отложенное налоговое обязательство | Фактические расходы, связанные с деятельностью застройщика. В бухгалтерском учете будут признаны при определении финансового результата по строительному объекту (- 1 072т.р.);  |
| 4                   | 0                            | 4 669                    | -4 669                         |                                    | Проценты по займу, В бухгалтерском учете будут признаны при определении финансового результата по строительному объекту (-934 т.р.);   |
| 5                   | 1                            | 0                        | 1                              | Постоянное налоговое обязательство | В бухгалтерском учете отражены расходы, не принимаемые для расчета налога на прибыль (0,1т.р.)   |
| 5                   | 29                           | 29                       | 0                              | -                                  |  |

|                               |       |        |         |  |  |
|-------------------------------|-------|--------|---------|--|--|
| Итого<br>расходы              | 30    | 10 059 | -10 029 |  |  |
| Итого<br>(доходы-<br>расходы) | 1 837 | -2 831 | -4 668  |  |  |

## 5. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества утверждена Приказом 5 от 29.12.2018 г.

Первоначальная стоимость ОС Общества погашается:

- *линейным способом по нормам амортизации, установленным в зависимости от срока полезного использования ОС согласно Классификации ОС, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.*

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, срок полезного использования по этому имуществу определять следующим образом:

- *срок полезного использования уменьшается на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.*

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 материально-производственных запасов и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию.*

Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Оценка МПЗ при выбытии осуществляется **по средней** себестоимости.

**Стоимость специальной оснастки** погашается:

- *полностью в момент передачи в эксплуатацию.*



**Стоимость специальной одежды**, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, в момент передачи (отпуска) сотрудникам организации

- *учитывается линейным способом.*

**Резервы предстоящих расходов и платежей** в 2019 году, создание которых не обязательно в соответствии с действующим законодательством – не создаются.

**Резервы по сомнительным долгам** на конец отчетного периода не создавались, дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности не списывалась.

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

- *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.

**Учет процентов по займу (кредиту):**

- *Проценты по займу (кредиту) равномерно включаются в стоимость инвестиционного актива.*
- *К инвестиционным активам относят в том числе строящиеся объекты недвижимости, подлежащие по окончании строительства передаче участникам долевого строительства, поскольку они являются объектами, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.*

## **6. Информация о порядке ведения бухгалтерского и налогового учета Обществом, как застройщика многоквартирных домов.**

Деятельность Общества как застройщика многоквартирных домов отражаются в бухгалтерской отчетности следующим образом:

- стоимость строительства многоквартирных домов отражается в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов и составляет по состоянию на 31.12.2019г. 255 052 тыс. руб.

- обязательства Общества перед участниками долевого строительства отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2019г. в сумме 274 628 тыс. руб. Согласно условий договоров, обязательства Общества по передаче объекта строительства участникам долевого строительства подлежат исполнению в срок, превышающий 12 месяцев с отчётной даты;

- обязательства участников долевого строительства, в случае если они не оплачены на отчётную дату, отражаются в бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности в сумме 200 587 тыс. руб.;

- поступления от участников долевого строительства отражаются в отчёте о движении денежных средств в составе прочих поступлений по текущей деятельности в сумме 74 184 тыс. руб.

В бухгалтерском учёте на дату заключения договора долевого участия Обществом формируется бухгалтерская запись по кредиту счета 86.02 «Прочие целевые финансовые поступления» и кредиту счета 76.09 «Прочие расчёты с разными дебиторами и кредиторами». В момент оплаты договора долевого участия в бухгалтерском учёте в счет 76.09 «Прочие расчёты с разными дебиторами и кредиторами» кредитуется со счетами учёта денежных средств.

В рамках исполнения обязательств Застройщика аналитический учет организован по каждому участнику долевого строительства и по каждому договору.

По окончании строительства каждого многоквартирного дома Общество определяет финансовый результат от деятельности застройщика. Финансовым результатом деятельности застройщика является разница между суммой заключенных договоров долевого участия по дому и себестоимостью строительства.

Финансовый результат определяется в целом по объекту строительства - на дату подписания последнего акта приема передачи объекта долевого строительства, но не позднее 5 месяцев с даты разрешения на ввод объекта. Затраты на строительство объекта отражаются на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств». Аналитический учёт организован по главам сводного сметного расчёта.

При этом общая сумма накопленных затрат по строительному объекту распределяется пропорционально коммерческой площади проданных и не проданных по договорам долевого участия помещений. Сумма затрат, приходящаяся на проданные помещения без распределения по объектам долевого строительства, участвует в расчете финансового результата.



Сумма затрат, приходящаяся на непроданные по договорам долевого участия помещения, формирует себестоимость помещений, оставшихся в собственности заказчика.

При определении финансового результата в учете делаются следующие проводки:

Д-т 86 К-т 08 - списаны затраты на строительство в части средств целевого финансирования участников долевого строительства;

Д-т 86 К-т 91 - определен финансовый результат от строительства объекта;

Д-т 41 К-т 08 — оприходованы квартиры, оставшиеся в собственности заказчика, не реализованные по договорам долевого участия.

Д-т 86 К-т 08 - списаны затраты на строительство в части собственных средств застройщика;

Д-т 86 К-т 90 - определен финансовый результат от по услугам застройщика.

## **7. Информация об операциях со связанными сторонами в соответствии с ПБУ 11/2008**

Бенефициарными владельцами Общества являются: Тайчер Александр Аркадьевич.

В отчетном периоде проводились следующие операции со связанными сторонами Общества:

| Связанная сторона  | Виды операций  | Объем операций каждого вида  | Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям   |
|--|--|--|--|
| Тайчер Александр Аркадьевич, доля участия в организации 0,01 % | Предоставление права использования товарного знака по лицензионным договорам | За 2019 год Обществом получены право использования товарным знаком по лицензионному договору – 2 561.6 тыс. руб. | На конец периода имеется кредиторская задолженность перед бенефициарным владельцем за предоставление права использования товарного знака на сумму 2 561.6 тыс. руб.; |

## **8. Информация об арендованном имуществе**

По состоянию на 31.12.2019 года на забалансовом учете Общества арендованного имущества нет.

## 9. Прочая информации о деятельности застройщика

По состоянию на 31.12.2019 года имеется задолженность участников долевого строительства по оплате объекта долевого строительства до завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки по объекту. Сумма задолженности составляет 200.6 млн. руб.

## 10. Пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств

Налог на добавленную стоимость в Отчете о движении денежных средств выделяется в соответствии с правилами ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Вместе с тем, данный НДС не предполагается принимать к вычету, так как Общество является застройщиком по жилищному строительству и НДС в последующем передается участникам долевого строительства.

## 11. События после отчетной даты

Руководство Общества признает факт сложности ситуации в мире в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, повышением цен на топливо, увеличением волатильности национальной валюты и не исключает в связи с этим возможности возникновения предпринимательских рисков в будущем. При этом руководство Общества мониторит и контролирует текущую ситуацию, имеет планы как работать далее и не предполагает значительного влияния данных обстоятельств на предпринимательскую деятельность Общества. Общество расценивает данные обстоятельства в качестве не корректирующего события после отчетного периода.

Директор

Вотяков Алексей Геннадьевич

(подпись)

Главный бухгалтер

Еремина Евгения Викторовна

(подпись)



17 апреля 2020г.