

**Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год
ООО «Корпорация «Ваш Дом»**

Наименование юридического лица: ООО «Корпорация «Ваш Дом»
ИНН 6671224578 КПП 667101001 ОГРН 1076671016520
Адрес в Российской Федерации: 620146, г. Екатеринбург, ул. Громова, дом 30, офис 1
Руководитель организации: Директор Васильева Людмила Михайловна
Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 17 человек
Размер уставного капитала организации 10 000 (Десять тысяч) рублей

В 2019 году ООО «Корпорация «Ваш Дом» (далее – предприятие, Общество) выполняло функции застройщика строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.

Строительство осуществлялось за счет:

1) заемных средств: на 31 декабря 2019 года подписано соглашение к договорам займа о новации заемных обязательств в обязательство по передаче имущества, в том числе которое будет создано в будущем. Задолженность по соглашению на 31.12.2019 составила 1 031 391 тысячу рублей и отражена по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность»;

2) привлеченных средств участников долевого строительства:

- зарегистрировано договоров долевого участия в строительстве на сумму 1 735 567 тысяч рублей, в 2019 году заключено договоров долевого участия в строительстве и дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам долевого участия в строительстве на общую сумму 1 071 732 тысячи рублей,

- задолженность участников долевого строительства по внесению денежных средств составляет 808 569 тысяч рублей, в 2019 году поступило средств от участников долевого строительства в сумме 358 761 тысяча рублей.

Сумма средств по договорам долевого участия в строительстве отражена по строке баланса 1550 «Прочие обязательства».

По строке 1191 «Прочие внеоборотные активы» отражен долгосрочный актив, предназначенный для продажи в сумме 2 691 703 тысячи рублей. Балансовая стоимость данного актива будет возмещена за счет продажи, а не посредством использования актива Обществом. Сумма актива, предназначенного для продажи, на 31.12.2019 составляет ориентировочно 75% от суммы указанного актива.

На 31 декабря 2019 года у предприятия имеется дебиторская задолженность в виде выданных процентных займов на сумму 6 610 тысяч рублей, что отражено по строке баланса 1170 «Финансовые вложения».

По результатам инвентаризации расчетов с контрагентами по состоянию на 31 декабря 2019 года выявлена дебиторская задолженность в сумме 12 423 тысячи рублей, по которой истек срок исковой давности. Данная сумма признана безнадежной и списана в убыток. Данная задолженность учитывается за балансом на счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должников.

Список связанных сторон.

№ п/п	Полное фирменное наименование или Ф.И.О. аффилированного лица	ИНН	Основной вид деятельности	Основание (основания) в силу которого лицо признается аффилированным
1.	Васильева Людмила Михайловна	665818167797		1) Директор ООО «Корпорация «Ваш Дом» 2) Единственный участник ООО «Корпорация «Ваш Дом»
2.	ООО "Уральский строительный центр"	6671228029	Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях	Директор и единственный участник – Васильева Людмила Михайловна, являющаяся директором и единственным участником ООО «Корпорация «Ваш Дом»

С ООО «Уральский строительный центр» до 01.01.2019 года были заключены договоры займа на общую сумму 4 049 тысячи рублей. Задолженность на 31.12.2019 по ранее заключенным договорам займа с учетом начисленных процентов составляет 10 144 тысячи рублей.

Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Основные средства (строка 1150)

Стоимость основных средств на начало отчетного года	110 232
Увеличение стоимости основных средств, всего	0
Поступило новых объектов (01 счет)	16 998
Поступило новых объектов (08 счет)	0
Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего	20 573
Корректировка стоимости основных средств	0
Начисленная амортизация	1 499
Стоимость основных средств на конец отчетного года	105 158

Запасы (строка 1210)

Материалы, в т.ч.	117
топливо	62
канцелярские, хозяйственные товары	55
Прочие	19
Готовые жилые помещения для передачи инвесторам	
Готовые жилые и нежилые помещения (готовая продукция)	170 850
Товары на складах	155
ИТОГО:	171 141

Дебиторская задолженность (строка 1230)

Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	3 118
Задолженность заказчиков и покупателей	19 373
Имущественное и личное страхование	175
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	81 218
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	817 739
ИТОГО:	921 623

Финансовые вложения (строка 1170)

Предоставленные займы на 31.12.2018	13 110
Займы выданные в 2019 году	0
Возврат заемных средств в 2019 году	0
Списано по сроку исковой давности	6 500
Итого на 31.12.2019	6 610
<i>Справочно:</i>	
<i>Проценты по предоставленным долгосрочным займам на 31.12.2018</i>	<i>11 836</i>
<i>Начислены проценты по предоставленным займам в 2019 году</i>	<i>1 362</i>
<i>Оплата процентов по предоставленным займам в 2019 году</i>	
<i>Списано по сроку исковой давности</i>	<i>5 916</i>
<i>Итого на 31.12.2019</i>	<i>7 282</i>

Начисленные проценты по предоставленным займам отражены в составе дебиторской задолженности.

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

Остаток денежных средств на расчетном счета на конец отчетного периода составил 2 100 тыс. руб.

Уставный капитал (строка 1310)

На начало отчетного периода Уставный капитал ООО «Корпорация «Ваш Дом» равен 10 тыс. руб. В течение отчетного периода Уставный капитал не изменялся.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)

Непокрытый убыток на 31.12.2018	- 132 760
Чистая прибыль за 2019 год	847 315
Нераспределенная прибыль на 31.12.2019	714 555

Заемные средства (строка 1410)

В декабре 2019 года подписано соглашение о прекращении заемного обязательства путем его новации в обязательство по передаче имущества, в том числе которое будет создано в будущем. Сумма по соглашению на 31.12.2019 составила 1 031 391 тысячу рублей и отражена по строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность»

Заемные средства (строка 1510)

Полученные займы на 31.12.2018	2 527
Начисленные проценты на 31.12.2018	10
Займы полученные в 2019 году	0
Начислено процентов за 2019 год	29
Возврат заемных средств в 2019 году	2 400
Оплата процентов в 2019 году	39
Итого на 31.12.2019	127

Расходы по займам учитываются в составе незавершенного строительства.

Кредиторская задолженность (строка 1520)

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	25 210
Задолженность по страховым взносам и налогам	8 469
Расчеты с персоналом по оплате труда	48
Расчеты с подотчетными лицами	222
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 831 844
ИТОГО:	1 865 793

Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Выручка (строка 2110)

Реализация объектов недвижимости	152 745
Услуги застройщика по многоэтажному жилому комплексу с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и подземного гаража в квартале улиц Ясная-Шаумяна-Волгоградская-Громова	0
ИТОГО:	152 745

Себестоимость продаж (строка 2120)

Стоимость объектов недвижимости	168 416
ИТОГО:	168 416

Коммерческие расходы (строка 2210)

Содержание объектов недвижимости	5 129
ИТОГО:	5 129

Проценты к получению (строка 2320)

Проценты по предоставленным займам	1 362
ИТОГО:	1 362

Прочие доходы (строка 2340)

Сдача имущества в аренду	2 359
Доходы, связанные с реализацией основных средств	23 154
Прочие внереализационные доходы	845 325
ИТОГО:	870 838

Прочие расходы (строка 2350)

Госпошлина	1 110
Налог на имущество	3 455
Пени, штрафы	191
Списание дебиторской задолженности	12 427
Расходы на услуги банков	284
Расходы по реализации основных средств	19 827
Расходы по сдаче имущества в аренду	1 887
Резерв по сомнительным долгам	20 561
Прочие внереализационные расходы	-67 702
ИТОГО:	- 7 960

Прибыль (убыток) до налогообложения составил	859 360
Налог на прибыль	12 015
в том числе:	10 883
Текущий налог на прибыль	9 049
Отложенный налог на прибыль	2 967
Прочие расходы (налоговые санкции)	30
Чистая прибыль (убыток)	847 315

Предприятие в течение 12 месяцев после отчетной даты не планирует прекращение деятельности.

События после отчетной даты отсутствуют.

Получаемые энергоресурсы (Филиал «Свердловский ПАО «Т Плюс», АО «Екатеринбургэнергосбыт») используются для строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.

Отчетность составлена по Российским стандартам. В состав отчетности входит:

- Бухгалтерский баланс,
- Отчет о финансовых результатах,
- Отчет об изменениях капитала,
- Отчет о движении денежных средств,
- Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности.

Основные положения учетной политики:

- Учетной политикой определена система внутреннего контроля Общества.
- Учетная политика для целей бухгалтерского учета состоит из организационной части и методической части.
- Особенностью является принятый порядок распределения затрат по объектам строительства.
 - Прямые расходы ежеквартально распределяются по объектам, элементам затрат, формируя стоимость каждого объекта.
 - Косвенные расходы распределяются между объектами пропорционально сумме прямых расходов, произведенных в данном периоде.
 - Проценты по заемным средствам распределяются пропорционально стоимости всех понесенных расходов в данном периоде.
 - Незавершенное строительство учитывается по фактически произведенным расходам.
- Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется в момент передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства по акту приема – передачи как разница между полученным целевым финансированием и суммой затрат по строительству инвестиционных объектов.
- Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется в целом после реализации инвестиционного проекта, а именно после завершения строительства многоэтажного жилого комплекса с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова в городе Екатеринбург.
- Затраты на содержание застройщика списываются, как общехозяйственные расходы, в конце каждого месяца в Дт 08.3 «Строительство объектов основных средств».
- Готовые объекты капитального строительства принимаются к учету по инвентарной стоимости, определяемой на основе сумм фактически произведенных организацией затрат по конкретному объекту с учетом установленных коэффициентов.
- Объекты недвижимости, которые на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не были объектами долевого или инвестиционного строительства, учитываются в составе Запасов.
- Создаются резервы на выполнение работ по благоустройству объекта и на прочие строительные работы.
- Инвестиции участников долевого строительства отражаются в составе целевого финансирования.
- В бухгалтерском балансе затраты отражаются в составе оборотных активов в силу того, что организация формирует стоимость инвестиционного актива, предназначенного для передачи инвесторам или его продажи.
- Лимит стоимости объектов, включаемых в состав основных средств - не более 40 000 руб. за единицу;
- Части одного объекта основных средств, сроки полезного использования которых отличаются не менее чем на 10%, учитывается как самостоятельные инвентарные объекты.
- Регулярная переоценка основных средств не осуществляется.
- Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом.
- Основные средства учитываются по местам их нахождения.
- Учет запасов ведется в количественном и суммовом выражении.
- Товары принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.
- Оценка товаров при выбытии производится по себестоимости каждой единицы.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается.
- Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.
- Товарно-заготовительные расходы относятся в стоимость материально-производственных запасов или распределяются пропорционально доле стоимости запасов каждого вида в

стоимости приобретенных запасов.

- Оценка материалов при выбытии - по себестоимости каждой единицы запаса.
- Горюче-смазочные материалы списываются ежемесячно в фактически израсходованном количестве по средней себестоимости по путевым листам.
- Стоимость спецодежды, сроком использования более 12 месяцев относится в себестоимость линейным способом.
- Оценочным значением является оценка резерва на оплату отпусков.
- Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Для определения суммы резервов по состоянию на последнее число отчетного (налогового) периода проводится инвентаризация дебиторской задолженности. В случае признания в результате инвентаризации дебиторской задолженности сомнительной, организация создает резервы сомнительных долгов с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации (Д91 «Прочие расходы» К63 «Резервы по сомнительным долгам»).
- Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах.
- Расходы по займам и кредитам учитываются с учетом их фактического направления использования.
- Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.
- Проценты за пользование заемными и кредитными средствами отражаются в расходах постепенно, кроме капитализируемых процентов, которые присоединяются к обязательствам.
- Денежные средства, перечисленные застройщиком техническому заказчику, учитываются как прочие обязательства.
- Доходы от финансовых вложений учитываются на субсчете счета финансовых вложений.
- Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 5 (пять) процентов.

Главный бухгалтер

ООО «Корпорация «Ваш Дом» Нигматуллина /Г.Х. Нигматуллина/