

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018г			31.12.2018	
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик компания "СТЭН"</u>	по ОКПО	42635787	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4346035075	
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика</u>	по ОКВЭД	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности			65	.16
<u>Общество с ограниченной ответственностью</u>	/ частная	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)

610016, Кировская обл, г Киров,
Чернышевского, дом № 7, помещение 1019

1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик компания «СТЭН» создано в 1996г. Учредителями общества являются физические лица. Основным видом деятельности Общества является выполнение функций заказчика застройщика по строительству многоквартирных жилых домов. Общество ведет данную деятельность на основании Свидетельства о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0189.4-2013-4346035075-С-81, выданному Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Кировской области» 28.03.2013г. (первоначальное Свидетельство выдано 07.04.2010г., 10.02.2011г., 18.10.2012г.) без ограничения срока.

В течение 2018г. велось строительство:

- объекта «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроено-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Киров, ул. Полевая, 14 в соответствии с Разрешением на строительство Администрации муниципального образования «Город Киров» от 23.06.2015г. №RU43306000-185-2015, (введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением Администрации муниципального образования «Город Киров» на ввод объекта в эксплуатацию от 27.12.2017г. № 43-RU43306000-048ж-2017), срок передачи квартир участникам долевого строительства с декабря 2017г по июнь 2018г, **заккрытие финансирования строительства объекта отражено в марте 2018г.**

- объекта «Многokвартирный жилой дом» по адресу:

г. Киров, ул. Полевая, 12 в соответствии с Разрешением на строительство Администрации муниципального образования «Город Киров» от 16.12.2016г. №43-RU43306000-267-2016, (введен в эксплуатацию в соответствии с Разрешением Администрации муниципального образования «Город Киров» на ввод объекта в эксплуатацию от 17.12.2018г. № 43-RU43306000-157-2018), срок передачи квартир участникам долевого строительства с декабря 2018г по июнь 2019г., **заккрытие финансирования строительства объекта будет отражено в марте 2019г.**

- объекта «Многokвартирный жилой дом» по адресу:

г. Киров, ул. Чернышевского, 14 в соответствии с Разрешением на строительство Администрации муниципального образования «Город Киров» от 14.02.2018г. №43-RU43306000-028-2018, срок окончания строительства 2 квартал 2020г., срок передачи квартир участникам долевого строительства с июня 2020г по декабрь 2020г., **заккрытие финансирования строительства объекта будет отражено в 2020г.**

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось за счет средств участников долевого строительства. Оформление договоров, привлечение денежных средств, исполнение обязательств с участниками долевого строительства объекта осуществлялось в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

Кроме средств дольщиков используются средства кредитные, заемные. Эти средства используются для пополнения оборотных средств, приобретения земельных участков (и жилых домов на них), формирования строительной площадки под следующий объект (снос жилых домов, межевание земельного участка, кадастровый и градостроительный планы, изыскания, проект, экспертиза проекта и т.д.).

Бухгалтерская отчетность за 2018г сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 06 декабря 2011г №402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2018г не имелось.

2. Учетная политика.

В соответствии с учетной политикой Общества в бухгалтерском и налоговом учете оформляются следующие операции:

1) **Вложения во внеоборотные активы** учитываются на счете 08.03, группируются в разрезе затрат, связанных со строительством по каждому объекту.

2) **Затраты заказчика-застройщика** учитываются на счете 08.09, группируются в разрезе затрат по каждому объекту незавершенного капитального строительства и ежемесячно списываются в дебет счета 90.02.

3) **Одновременно оформляются справки оказанных услуг заказчика-застройщика** на сумму этих затрат с отражением в регистрах бухгалтерского учета по дебету счета 08.03 по каждому объекту незавершенного строительства с кредита счета 90.01

4) **Средства, поступающие от дольщиков на финансирование** строительства, учитываются по дебету счета 50, 51 и кредиту счета 86 «Целевое финансирование» по каждому объекту учета внеоборотных активов. Расходование средств производится на покупку строительных материалов (в последующем предоставляются подрядчикам в качестве давальческих), на расчеты с подрядчиками, с бюджетом, внебюджетными фондами и т.д.

5) **При передаче объектов, законченных строительством** оформляется Акт приемки законченного строительством объекта, счета 08.03 и 86 закрываются, финансовый результат отражается на счете 91 (прибыль или убыток).

Изменения в учетную политику на 2018г не вносились.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения – доходы (уведомление ИФНС России по г. Кирову от 01.12.2008г. № 3418).

3. Информация о доходах и расходах

За 2018г по данным отчета о финансовых результатах, выручка Общества от продажи товаров и услуг составила 28 352 тыс.руб. Себестоимость проданных товаров и услуг в отчетном периоде 28 311 тыс. руб. Валовая прибыль в сумме 41 тыс. руб. Коммерческие расходы в сумме 22 тыс. руб. Финансовый результат отчетного периода уменьшают проценты к уплате в сумме 615 тыс. руб., прочие расходы в сумме 13 790 тыс. руб. Прочие доходы составляют 2 625 тыс. руб. Сумма уплаты в бюджет налога УСН в сумме 820 тыс.руб. , финансовые санкции составили в сумме 89 тыс. руб. По результатам работы за 2018г Обществом получен убыток в сумме 12 670 тыс. руб.

Расшифровка доходов и расходов Общества за 2018г: тыс. руб.

Наименование статей	Код строки отчета о финансовых результатах	Расходы	Доходы
Выручка	2110		28 352
в том числе: услуги заказчика-застройщика			24 184
Стоимость проданной квартиры (товары)			4 168
Себестоимость продаж	2120	28 311	
в том числе:			

затраты на содержание заказчика-застройщика, из них:		24 184	
- Аренда помещения и коммунальные услуги		923	
- Оплата труда		6 954	
- Страховые взносы		2 149	
- Взносы в компенсационный фонд защиты прав дольщиков		1 260	
- Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств по ДДУ		1 536	
- Реклама		1 856	
- Услуги риэлторов		7 926	
- Членский взнос в СРО		260	
- Услуги связи		196	
- Информационное обслуживание и обеспечение		279	
- Юридические услуги		240	
- Прочие		605	
Себестоимость квартиры (товары)		4 127	
Коммерческие расходы (госпошлина за регистрацию права собственности квартиры)	2210	22	
Проценты к уплате (проценты по кредиту и займу)	2330	615	
Прочие доходы, в том числе:	2340		2 625
Выбытие основных средств (оприходованы материалы от разборки временных сооружений)			158
Компенсация затрат по постановке на кадастровый учет квартир, изготовлению кадастровых паспортов на квартиры			223
Продажа материалов			469
Субаренда помещения			96
Работы за границами земельного участка объекта МКД Полевая, 14 для АО «ККС»			857
Работы за границами земельного участка объекта МКД Полевая, 12 для АО «ККС»			648
Прочие внереализационные доходы			174
Прочие расходы, в том числе:	2350	13 790	
Благотворительность		10	
Госпошлина		409	
Земельный налог		94	
Материальная помощь, премии и подарки		63	
Отчисления во внебюджетные фонды		4	
Себестоимость проданных материалов		466	
Себестоимость работ за границами земельного участка объекта МКД Полевая, 14 системы водоснабжения, водоотведения для АО «ККС»		1 042	
Себестоимость работ за границами земельного участка объекта МКД Полевая, 12 системы водоснабжения, водоотведения для АО «ККС»		604	
Услуги банка		168	
Целевые взносы ВТПП, Союз строителей		17	

Убытки при строительстве объекта МКД Полевая, 14		10 259	
Прочие внереализационные расходы		654	

4. Информация о собственном капитале

Собственный капитал Общества по состоянию на 31.12.2018г составляет в сумме 36 106 тыс. руб. (уставный капитал в сумме 10 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль в сумме 26 106 тыс. руб.). Уставный капитал за 2018г увеличен с 4 500 тыс. руб. на 5 500 тыс. руб. до 10 000 тыс. руб. за счет дополнительных вкладов участников Общества.

5. Информация о привлеченных средствах участников долевого строительства

Остаток средств участников долевого строительства (целевое финансирование) на 31.12.2017г составляло в сумме 257 779 тыс. руб. За 2018г предприятием было привлечено в сумме 212 756 тыс. руб. (в кассу, на расчетный счет в банке, путем зачета встречных требований) средств участников долевого строительства, возвращено по соглашениям о расторжении договоров участия в долевом строительстве в сумме 9 116 тыс. руб. Использовано средств участников долевого строительства при закрытии финансирования объекта многоквартирный жилой дом по адресу: г. Киров, ул. Полевая, 14 в сумме 220 502 тыс. руб. Остаток средств участников долевого строительства (целевое финансирование) на 31.12.2018г составляет в сумме 240 917 тыс. руб.

6. Информация о связанных сторонах.

Пестов Александр Викторович — учредитель 30% доли в уставном капитале Общества, занимает должность директора, за 2018г начислена и выплачена зарплата в сумме 975 тыс. руб., начислены и выплачены дивиденды по итогам работы за 2017г. в сумме 1 897 тыс. руб.

Женихов Дмитрий Васильевич — учредитель 30% доли в уставном капитале Общества, занимает должность заместитель директора по экономике и финансам, за 2018г начислена и выплачена зарплата в сумме 816 тыс. руб., начислены и выплачены дивиденды по итогам работы за 2017г в сумме 1 897 тыс. руб.

Дмитриев Александр Александрович — учредитель 40% доли в уставном капитале Общества, занимает должность заместителя директора по развитию, за 2018г начислена и выплачена зарплата в сумме 695 тыс. руб., начислены и выплачены дивиденды по итогам работы за 2017г в сумме 2 529 тыс. руб.

С ИП Дмитриев Александр Александрович в Обществе действует договор аренды от 01.11.2015г офисного помещения площадью 154 кв.м. по адресу: г. Киров, ул. Чернышевского, 7, за 2018г начислена арендная плата в сумме 720 тыс. руб., перечислена (с учетом долга за 2017г) в сумме 870 тыс. руб.

Дивиденды по итогам работы за 2018г дивиденды не начислялись, так как финансовый результат за 2018г - убыток в сумме 12 661 тыс. руб.

7. События после отчетной даты.

У Общества имеются существенные события, способные оказать влияние на финансовый состояние и результаты деятельности организации, в период с даты окончания отчетного периода до даты подписания бухгалтерской отчетности.

В 2018г Общество вело строительство: объекта «Многokвартирный жилой дом» по адресу: г. Киров, ул. Полевая, 12 (разрешение на строительство получено до 01.01.2018г), объекта «Многokвартирный жилой дом» по адресу: г. Киров, ул. Чернышевского, 14 (разрешение на строительство получено до 01.07.2018г). Федеральным законом «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ с изменениями, вступившими в действие с 01.07.2018г, предусмотрено строительство и привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве при условии: один застройщик — один объект строительства (по объектам, полученным разрешением на строительство до 01.01.2018г не влияет). Последующие объекты необходимо строить с привлечением кредитных средств банков по договорам проектного финансирования и открытия счетов эскроу для участников долевого строительства, т. е. без привлечения средств участников долевого строительства. На 01.07.2018г к проектному финансированию были не готовы ни Общество, ни банки. Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018г 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ **привлечение денежных средств граждан допускается жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), созданными до 01.07.2018г.**

На балансе Общества имелись два земельных участка:

-земельный участок площадью 2404 кв. м., кадастровый №43:40:003010:558, расположен по адресу: г. Киров, сл.Лосево, 13, стоимостью 3 092 221,62 руб.

-земельный участок кадастровый площадью 2409 кв. м., №43:40:000050:246, расположен по адресу: г. Киров, (пер. Гирсовский, 35), стоимостью 11 745 460,98 руб.

предусмотренные под строительство следующих двух объектов, получены разрешения на строительство, оформлены договоры на проектные работы, но нельзя оформлять договоры участия в долевом строительстве и привлекать денежные средства граждан.

Поэтому Общество по договорам купли-продажи передало земельные участки в собственность, уступило Разрешения на строительство, договоры на проектные работы двум ЖСК:

-земельный участок площадью 2404 кв. м., кадастровый №43:40:003010:558, расположен по адресу: г. Киров, сл.Лосево, 13, по цене, установленной независимым оценщиком, 25 600 000 руб по договору купли-продажи №Л13 от 11.10.2018г передан ЖСК «АСТЭНА» (в бухгалтерском учете отражены операции: по дебету счета 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками» с кредита счета 91.01 Прочие доходы» на сумму 25 600 000 руб. и по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» с кредита счета 01.01 «Основные средства» на сумму 3 092 221,62 руб.)

-земельный участок кадастровый площадью 2409 кв. м., №43:40:000050:246, расположен по адресу: г. Киров, (пер. Гирсовский, 35), по цене, установленной независимым оценщиком, 25 600 000 руб. по договору купли-продажи Г37 от 06.11.2018г передан ЖСК «СТЭН-Строй» (в бухгалтерском учете отражены операции: по дебету счета 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками» с кредита счета 91.01 Прочие доходы» на сумму 25 600 000 руб. и по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» с кредита счета 01.01 «Основные средства» на сумму 11 745 450,98 руб.)

Оплата по договорам купли-продажи не производилась.

ЖСК на основании Разрешений на строительство объектов, выполняли подготовительные, земляные работы, оформляли договоры на привлечение паевых взносов с членами ЖСК, привлекали денежные средства пайщиков.

Федеральным законом от 25.12.2018г №478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в законодательство, в частности п. 2 ч. 4 ст. 8 Федерального закона №175 **привлечение денежных средств граждан допускается ЖСК, получившими разрешение на строительство до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (до 01.07.2018г).**

После разъяснений Министерства строительства Кировской области (письмо от 21.02.2019 №356-56901-06) принято решение о возврате (оформлении) разрешения на строительство объектов от ЖСК на первоначального застройщика ООО фирма «СТЭН», в последующем оформления проектных деклараций, заключения с банком договоров проектного финансирования и открытия счетов эскроу для участников долевого строительства.

Оформлены соглашения о расторжении договоров купли-продажи земельных участков:

- соглашение о расторжении от 19.02.2019 договора купли-продажи Л13 от 11.10.2018г земельного участка площадью 2404 кв. м., кадастровый №43:40:003010:558, расположенного по адресу: г. Киров, сл.Лосево, 13, с ЖСК «АСТЭНА» (в бухгалтерском учете отражены операции: красное сторно по дебету счета 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками» с кредита счета 91.01 Прочие доходы» на сумму -25 600 000 руб. и по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» с кредита счета 01.01 «Основные средства» на сумму -3 092 221,62 руб.)

-соглашение о расторжении от 19.02.2019 договора купли-продажи Г37 от 06.11.2018г земельного участка кадастровый площадью 2409 кв. м., №43:40:000050:246, расположенного по адресу: г. Киров, (пер. Гирсовский, 35), с ЖСК «СТЭН-Строй» (в бухгалтерском учете отражены операции: красное сторно по дебету счета 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками» с кредита счета 91.01 «Прочие доходы» на сумму -25 600 000 руб. и по дебету счета 91.02 «Прочие расходы» с кредита счета 01.01 «Основные средства» на сумму -11 745 450,98 руб.)

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ №7/98, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.1998г №56н (в ред. Приказов Минфина России от 20.12.2007г №143н, от 06.04.2015г №57н) выше перечисленные события являются существенными событиями после отчетной даты - крупные сделки, связанные с выбытием основных средств.

С целью достоверного отражения активов, собственного капитала, финансового состояния Общества на 31.12.2018г сторно операции выполнены в бухгалтерском учете заключительными оборотами отчетного периода 31.12.2018г до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности.

8. Условные факты хозяйственной деятельности.

Незавершенных судебных разбирательств на 31.12.2018г, которые могли бы оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества, нет.

9. Информация о денежных средствах.

Остаток денежных средств Общества по состоянию на 31.12.2018г составляет в сумме 3 565 тыс. руб., в том числе: в кассе организации в сумме 22 тыс. руб., на расчетных и специальных счетах в банках в сумме 3 543 тыс. руб.

10. Резерв под снижение стоимости ТМЦ.

Общество не создавало резерв под снижение стоимости ТМЦ. Считаем, что отраженная в бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2018г балансовая стоимость ТМЦ в целом во всех существенных аспектах реальна, соответствует текущей стоимости активов, в связи с чем отсутствие резерва под снижение стоимости ТМЦ оценивается нами как обстоятельство, не препятствующее подготовке достоверной бухгалтерской отчетности.

11. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Общество не создавало резерв под обесценение финансовых вложений. Считаем, что отраженная в бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2018г балансовая стоимость финансовых вложений во всех существенных аспектах реальна, соответствует текущей стоимости активов, в связи с чем отсутствие резерва под обесценение финансовых вложений оценивается нами как обстоятельство, не препятствующее подготовке достоверной бухгалтерской отчетности.

12. Резерв сомнительных долгов.

Общество не создавало резерв сомнительных долгов. Считаем, что отраженная в бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2018г дебиторская задолженность реально существует, может быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты, в связи с чем отсутствие резерва сомнительных долгов оценивается нами как обстоятельство, не препятствующее подготовке достоверной бухгалтерской отчетности.

Директор

А.В. Пестов

Главный бухгалтер

Н.Ф. Косолапова

20 марта 2019г



ООО «Вятка-Академаудит»
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
стр. 40