

ПИСЬМЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ (ОТЧЕТ)

ООО «ПРОФАУДИТ»

**Исполнительному органу ООО «Модуль-Запад» по результатам
аудиторской проверки
финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2015г.**

2016 год

**Содержание**

1. Общие сведения об аудиторской фирме.....	3
2. Общие сведения об аудируемом лице.....	3
3. Оценка системы внутреннего контроля и бухгалтерского учета, уровень существенности	4
4. Результаты проверки показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности.....	6
4.1. Виды деятельности.....	6
4.2. Учетная политика.....	6
4.3. Основные средства.....	7
4.4. Строительство объектов основных средств.....	7
4.5. Прочие внеоборотные активы.....	9
4.6. Запасы.....	9
4.7. Дебиторская задолженность.....	9
4.8. Финансовые вложения.....	11
4.9. Денежные средства.....	11
4.10. Капитал и резервы.....	12
4.11. Кредиторская задолженность.....	12
4.12. Расчеты по налогам и сборам.....	13
4.12.1. Расчеты по упрощенной системе налогообложения.....	13
4.12.2. Учет экономии (инвестиционного дохода)	14
4.12.3. Арендная плата за землю.....	17
4.12.4. Журнал учета полученных и выставленных счетов-фактур по НДС заказчика-застройщика.....	17
4.13. Расчеты по оплате труда и страховым взносам.....	17
4.14. Взаимозависимые лица.....	18
4.15. Результаты инвентаризации.....	19
4.16. Финансовые результаты.....	19
4.17. Целевое использование средств дольщиков.....	19
4.18. Оценочные резервы.....	20
5. Формирование показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности.....	21
6. Операции со связанными сторонами.....	21
7. События после отчетной даты, принцип непрерывности деятельности.....	21
8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.....	21



1. Общие сведения об аудиторской фирме

1.1. Наименование фирмы:

Аудиторская фирма ООО «Профаудит» ИНН 3906072659

1.2. Юридический адрес:

236016 г. Калининград, ул. А.Невского д.36 «в».

1.3. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 39 №000515616 выдано 25.11.02г. Инспекцией МНС России по Ленинградскому району г.Калининграда. ОГРН 1063913018497

1.4. Основание проведения аудиторской проверки:

ООО «Профаудит» является членом НП «Аудиторская Палата России», ОРНЗ 10201009320.

1.5. Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810355000000772 в Калининградском РФ АО «Россельхозбанк», г.Калининград, БИК 042748878, к/с 30101810500000000878.

1.6. В аудите принимали участие:

Пудовкина Ольга Леонидовна, квалификационный аттестат аудитора №025163 от 25.02.1999г., продлен на неограниченный срок с 25 апреля 2002г., член НП Аудиторская палата России Свидетельство о членстве №3096, ОРНЗ 29901018025.

Захарова Татьяна Леонидовна, квалификационный аттестат аудитора №025152 от 25.02.1999г., продлен на неограниченный срок с 25 апреля 2002г., член НП Аудиторская палата России Свидетельство о членстве №3088, ОРНЗ 29901017957.

2. Общие сведения об аудируемом лице

2.1. Полное наименование предприятия.

Общество с ограниченной ответственностью «Модуль-Запад», ИНН 3906092013, КПП 390701001.

2.2. Юридический адрес предприятия.

236006, г.Калининград, ул.Октябрьская, 29а

2.3. Номер регистрационного свидетельства.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, о юридическом лице зарегистрированном до 01.07.2002г., серия 39 №000515381 от 21.11.2002г. выдано Инспекцией МНС России по Ленинградскому р-ну г.Калининграда. ОГРН 1023901004313.

2.4. Банковские реквизиты:

Расчетный счет №40702810700800002970 в Санкт-Петербургском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Санкт-Петербург, БИК 044030799, к/с 30101810600000000799.



3. Оценка системы внутреннего контроля и бухгалтерского учета, уровень существенности

3.1. При планировании и проведении аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности, нами рассмотрено состояние внутреннего контроля в ООО «Модуль-Запад». Ответственность за организацию и состояние внутреннего контроля несет исполнительный орган ООО «Модуль-Запад».

3.2. Мы рассмотрели состояние внутреннего контроля исключительно для того, чтобы определить объем работ, необходимых для формирования аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской отчетности ООО «Модуль-Запад». Прделанная в процессе аудита работа не означает проведения полной и всеобъемлющей проверки системы внутреннего контроля ООО «Модуль-Запад» с целью выявления всех возможных недостатков.

3.3. На основании данных, полученных в процессе аудита, нами были сделаны выводы о том, что система внутреннего контроля в целом соответствует характеру и масштабу деятельности ООО «Модуль-Запад» и оценивается нами как средняя.

3.4. Уровень существенности рассчитан в соответствии с Правилем (стандартом) №4 «Существенность в аудите», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2002г. №696 и внутренним стандартом аудита №4 «Существенность в аудите», утвержденным приказом генерального директора ООО «Профаудит» от 31.01.2007г. Уровень существенности рассчитан на основании следующих базовых показателей ООО «Модуль-Запад»: выручка без НДС (инвестиционный доход), дебиторская задолженность, валюта баланса, внеоборотные активы, кредиторская задолженность, в т.ч. перед дольщиками. В проверяемом периоде уровень существенности составил 1000 тысяча рублей.

3.5. Аудиторская проверка осуществлялась в соответствии с Федеральным Законом №307-ФЗ от 30.12.2008г. «Об аудиторской деятельности», Федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, утв. Постановлением Правительства РФ №696 от 23.09.2002г., внутренними стандартами аудиторской деятельности ООО «Профаудит».

Аудиторская проверка проводилась выборочно с целью подтверждения достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Модуль-Запад» за 2015г., общей оценки соответствия совершаемых ООО «Модуль-Запад» фактов хозяйственной жизни действующему законодательству РФ.

Аудиторская проверка планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений.

При проведении аудиторской проверки применялись следующие методы аудиторских доказательств:



- проверка оформления первичных документов, своевременность и правильность отражения их в бухгалтерском учете;
- оценка соответствия показателей отчетности записям в регистрах бухгалтерского учета;
- проверка правильности учета отдельных фактов хозяйственной жизни;
- устный опрос персонала и получение письменных разъяснений;
- проверка арифметических расчетов;
- другие аналитические процедуры.

При проведении аудита мы не преследовали цели выявления всех нарушений в совершаемых фактах хозяйственной жизни, которые могут иметь место, а также проведения подробного анализа правильности определения всех налоговых обязательств.



4. Результаты проверки показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности

4.1. Виды деятельности

За проверяемый период ООО «Модуль-Запад» осуществляет деятельность по строительству объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов по ул.Айвазовского – ул.Левитана – ул.Пархоменко – ул.Станиславского г.Калининграда в качестве Застройщика. Финансирование строительства осуществляется за счет привлеченных денежных средств по договорам долевого участия в строительстве, муниципальным контрактам на долевое участие в строительстве и за счет заемных средств (небольшая часть, краткосрочного характера). В 2015г. ООО «Модуль-Запад» осуществлен ввод в эксплуатацию следующих объектов капитального строительства:

1) «Многokвартирные трехэтажные жилые дома №10, 11 по ГП» по ул.Левитана. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №39-RU39301000-081-2015 от 18.06.2015г.

2) «Многokвартирные жилые дома №6а,7а по ГП» III этап строительства многоквартирных трехэтажных жилых домов на участке, расположенном в границах ул.Айвазовского – ул.Левитана – ул.Пархоменко – ул.Станиславского в г.Калининграде. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №39-RU39301000-168-2015 от 10.12.2015г.

ООО «Модуль-Запад» не является членом саморегулируемой организации.

В 2015 году ООО «Модуль-Запад» находилось на упрощенной системе налогообложения. Объект налогообложения «доходы», ставка налога 6 процентов. Следует отметить, что на аудиторскую проверку не представлено ни заявление на упрощенную систему, ни уведомление о применении упрощенной системы налогообложения.

В проверяемом периоде лицом, ответственным за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, является генеральный директор Верхолаз Евгений Владимирович.

Лицом, ответственным за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской отчетности в 2015г. является генеральный директор Верхолаз Евгений Владимирович.

4.2. Учетная политика

В 2015г. ООО «Модуль-Запад» является малым предприятием, так как соответствует критериям, указанным в статье 4 Федерального закона №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» более двух лет (п.4 ст.4), а именно:

- учредителем ООО «Модуль-Запад» является физическое лицо, гражданин РФ;
- средняя численность работников за предшествующий календарный год до 100 человек включительно;



- выручка от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий год не превышает – 800 млн.руб.

ООО «Модуль-Запад» на проверку представлена Учетная политика ООО «Модуль-Запад» на 2015г. по бухгалтерскому и налоговому учету, утв. Приказом от 29.12.2014г. Учетная политика ООО «Модуль-Запад» для целей бухгалтерского и налогового учета в целом соответствует требованиям, предъявляемым к ней Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина РФ №106н от 06.10.2008г. и частью второй НК РФ.

Следует отметить, что согласно Федеральному закону «О бухгалтерском учете» (п.5 ст.6) упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не применяют организации, бухгалтерская (финансовая) отчетность которых подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством РФ. ООО «Модуль-Запад» обязано проводить аудит бухгалтерской отчетности на основании с п.6 ч.2 ст.20 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». В соответствии с указанным пунктом застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности. Кроме того сумма активов бухгалтерского баланса ООО «Модуль-Запад» по состоянию на конец предшествующего отчетному года превышает 60 млн. рублей, по этому критерию предприятие также подлежит обязательному аудиту (ч.1 п.4 ст.5 Закона №307-ФЗ).

4.3. Основные средства

На 31.12.2015г. в составе основных средств (счет 01 «Основные средства») ООО «Модуль-Запад» имеется следующее имущество: бетономешалка, бункер для раствора, бытовки, выпрямитель сварочный, отбойный молоток, подмости для каменщика (10шт), столы каменщика (8 шт.), электростанция и т.п. Начисленная амортизация основных средств в бухгалтерском учете ООО «Модуль-Запад» отражается на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с дальнейшим отнесением на счет 08.3 «Строительство объектов основных средств». Амортизация ООО «Модуль-Запад» начисляется линейным способом (п.6.1 Учетной политики). За 2015 год основные средства не приобретались и не выбывали. Сумма амортизации за 2015 год составила 247375,8 рублей. Следует отметить, что большая часть основных средств полностью самортизирована.

В ходе проверки отражения в учете операций по основным средствам ООО «Модуль-Запад» нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности не выявлено. Остаточная стоимость на 31.12.2015г. подтверждена данными по



счета 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств», составляет 433 тысячи рублей и отражена в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

4.4. Строительство объектов основных средств

В бухгалтерском учете ООО «Модуль-Запад» все затраты по строительству многоквартирных жилых домов ведутся на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств». За проверяемый период строительство жилых домов, по данным бухгалтерского учета, осуществляется в ООО «Модуль-Запад» только силами подрядчиков. В бухгалтерском учете ООО «Модуль-Запад» расходы по строительству жилых домов ведутся в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Письмом МФ РФ от 30.12.1993г. №160 и Учетной политикой ООО «Модуль-Запад» (раздел 13 УП).

Для целей бухгалтерского учета Порядок учета затрат на строительство осуществляется с учетом Положения №160. Затраты на содержание заказчика, а также суммы его вознаграждения подлежат включению в сметную стоимость строящегося объекта, следовательно, формируют его первоначальную стоимость. Разница между суммой, полученной от инвестора, и фактическими затратами на строительство объекта является экономией средств, выделенных инвестором. Такая экономия определяется по окончании строительства (п.3.1.6 Положения №160). В бухгалтерском учете ООО «Модуль-Запад» экономия определяется по каждому объекту договора долевого участия в строительстве и отражается проводками Дт76.09 Кт08.03 и Дт76.09 Кт90.

На 31.12.2015г. сумма расходов на строительство составляет 17907 тысяч рублей, подтверждена данными бухгалтерского учета по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» и отражена в строке 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Договора участия в долевом строительстве

ООО «Модуль-Запад» (Застройщик) привлекает денежные средства участников долевого строительства жилых домов в соответствии с Законом №214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». ООО «Модуль-Запад» получены в установленном порядке разрешения на строительство жилых домов. Проектные декларации и изменения в них, а также полученные разрешения на строительство жилых домов ООО «Модуль-Запад» опубликованы на сайте www.ms39.ru. Земельные участки находятся в ООО «Модуль-Запад» на праве аренды.

ООО «Модуль-Запад» в заключаемых договорах долевого участия в строительстве жилых домов соблюдены обязательные реквизиты договора участия в долевом строительстве (п.4 ст.4 Закона №214 – ФЗ), а именно: определен объект (ст.1 и п.п.3.3, 3.4 статьи 3 договоров участия



в долевом строительстве), срок передачи застройщиком объекта участнику (п.п.3.6, договоров участия в долевом строительстве), размер долевого взноса и порядок его уплаты (ст.3, ст.4 договоров участия в долевом строительстве), гарантийный срок на объект долевого строительства (ст.7 договоров участия в долевом строительстве), способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (п.10.3 ст.10 договоров участия в долевом строительстве).

В соответствии со ст.16 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и ст.25.1 Федерального закона от 21.07.1997г. №122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ООО «Модуль-Запад» осуществляет регистрацию всех договоров участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

Расчеты по договорам долевого участия в строительстве

Денежные средства, причитающиеся от дольщиков, ООО «Модуль-Запад» в бухгалтерском учете отражает проводкой Дт76.06 Кт76.09 в момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве. Поступление денежных средств от дольщиков учитывается на счете 76.06. В ООО «Модуль-Запад». На 31.12.2015г. на счете 76.06 дебиторской задолженности по договорам участия в долевом строительстве нет. Также нет задолженности на счете 76.09, т.е. обязательств застройщика перед дольщиками по передаче квартир дольщикам нет на конец отчетного периода.

4.5. Прочие внеоборотные активы

На счете 97 «Расходы будущих периодов» отражена рыночная стоимость приобретенного права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:132901:72 площадью 33991 кв.м. по ул.Суздальской и бул.С.Снегова. Рыночная стоимость права на заключение договора аренды согласно отчету об оценке №Н-1666-2014 составляет 9784000 рублей. Основание: Мирное соглашение от 15.12.2014г. и Определение Арбитражного суда Калининградской области по Делу №А21-5858/2014 от 24.12.2014г. За 2015 год на увеличение строительства отнесена сумма в размере 889454,52 рубля исходя из срока аренды – 11 лет. Однако, в п.3 Мирного соглашения и Определении арбитражного суда срок аренды земельного участка 39:15:132901:72 составляет 10 лет.



На 31.12.2015г. сумма прочих внеоборотных активов подтверждена данными по счету 97 «Расходы будущих периодов», составляет 8895 тысяч рублей и отражена в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса.

4.6. Запасы

Материально-производственные запасы в бухгалтерском учете ООО «Модуль-Запад» учитываются на счете 10 «Материалы» в разрезе субсчетов. К счету 10 открыты следующие субсчета: 10.06, 10.07 и 10.08. Материалы списываются в бухгалтерском учете на счет 08.03 «Строительство объектов основных средств». Согласно п.8.2 Учетной политики материально-производственные запасы списываются по средней себестоимости.

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций по приобретению и расходованию материалов нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Модуль-Запад» не выявлено. Стоимость запасов подтверждена данными по счету 10 «Материалы». Остатки материалов в ООО «Модуль-Запад» на 31.12.2015г. отсутствуют.

4.7. Дебиторская задолженность

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций по авансам, выданным с поставщиками и подрядчиками, по расчетам с бюджетом, по выданным беспроцентным займам юридическим лицам, по расчетам с подотчетными лицами, с разными дебиторами и кредиторами нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Модуль-Запад» не выявлено.

ООО «Модуль-Запад» выданные беспроцентные займы юридическим лицам отражает в бухгалтерском учете на счете 58.03 «Предоставленные займы». Рекомендуем выданные беспроцентные займы юридическим лицам отражать в бухгалтерском учете на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», так как не выполняется одно из условий признания актива в качестве финансового вложения, а именно способность актива приносить в будущем организации-заимодавцу экономические выгоды (доход) согласно ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Дебиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском балансе, подтверждена данными учета по счетам 60.2 «Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 58.03 «Предоставленные займы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76.05 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами», данными инвентаризации и актами сверок, составляет 22655 тысяч рублей и на 31.12.2015г. отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность».



4.8. Финансовые вложения

В 2015г. ООО «Модуль-Запад» на счете 58 «Финансовые вложения» учитывает выданные процентные и беспроцентные займы юридическим лицам. Беспроцентные займы в бухгалтерском балансе ООО «Модуль-Запад» отражены в составе дебиторской задолженности. Также по счету 58.05 в первом квартале 2015г. учитываются денежные вложения на «овернайт» и возврат.

Следует отметить, что ООО «Модуль-Запад» не начислило проценты почти по всем процентным договорам займа на конец отчетного периода, вследствие того что, в заключенных договорах указано «уплата процентов производится одновременно с возвратом суммы займа» (пункт 3.2). Однако, согласно правилам бухгалтерского учета проценты по выданным договорам займа начисляются за каждый истекший отчетный период в соответствии с условиями договора (п.16 ПБУ 9/99). Согласно п.6 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Следует отметить, что по большинству выданных ООО «Модуль-Запад» займов процентная ставка определена в размере 0,5 процентов годовых, кроме ООО «М ЛОН», сумма не начисленных за 2015г. процентов менее 500 тысяч рублей, что не превышает уровень существенности для годовой бухгалтерской отчетности ООО «Модуль-Запад». Однако рекомендуем ООО «Модуль-Запад» начислять проценты по выданным процентным договорам займа в бухгалтерском учете ежеквартально.

В целом бухгалтерский учет поступления и списания финансовых вложений ведется в ООО «Модуль-Запад» в соответствии с требованиями ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. Приказом МФ РФ №126 от 10.12.2002г. Остаток непогашенных процентных займов на 31.12.2015г. составил 12000 тысяч рублей и отражен в бухгалтерском балансе по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)».

4.9. Денежные средства

Кассовые операции ООО «Модуль-Запад» ведутся в соответствии с Указанием Банка России №3210-У от 11.03.2014г. «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства».

Аудиторами за проверяемый период не выявлено нарушений порядка ведения кассовых операций. Остатки денежных средств на счетах в банках подтверждены выписками банков.

Остаток денежных средств, отраженный в бухгалтерском балансе, подтвержден данными по счету 51 «Расчетные счета», составляет 24 тысячи рублей и указан в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».



4.10. Капитал и резервы

На 31.12.2015г. уставный капитал ООО «Модуль-Запад» составляет 10000 рублей. Участником общества является физическое лицо, гражданин РФ:

Верхолаз Евгений Владимирович доля 100 процентов – 10000 рублей;

Уставный капитал предприятия сформирован полностью.

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций с капиталом, нераспределенной прибылью (непокрытым убытком) нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Модуль-Запад» не выявлено. Остатки капитала в балансе подтверждены данными по счетам 80 «Уставный капитал» 10 тыс. рублей и 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» 40259 тысячи рублей, которые отражены в строках 1310 «Уставный капитал» и 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» соответственно.

4.11. Кредиторская задолженность

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций по расчетам с поставщиками и подрядчиками, разными дебиторами и кредиторами, по расчетам с бюджетом нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Модуль-Запад» не выявлено.

Кредиторская задолженность на 31.12.2015г., отраженная в бухгалтерском балансе, подтверждена данными учета по счетам 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 66.03 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты с внебюджетными фондами», 76.05 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», данными инвентаризации и актами сверок, составляет 21645 тысяч рублей и отражена в строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Вместе с тем отмечаем, что в составе кредиторской задолженности имеется остаток по счету 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» в размере 1300000 рублей по договору процентного займа №02/11/15-3 от 02.11.2015г. с ООО «Глория». Указанная сумма в бухгалтерском балансе должна быть отражена по строке 1510 «Заемные средства» в разделе краткосрочные обязательства. Также необходимо начислить проценты для целей бухгалтерского учета.

4.12. Расчеты по налогам и сборам

4.12.1. Расчеты по упрощенной системе налогообложения



В 2015 году ООО «Модуль-Запад» являлось плательщиком единого налога в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Объект налогообложения – доходы, ставка налога 6 процентов. На проверку представлена налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2015 год от 27.05.2015г. В декларации сумма полученных доходов за налоговый период (строка 113 раздела 2.1) указана в размере 5679818 рублей. Указанная сумма состоит из следующих доходов:

- 13117,81 рублей – полученные проценты по займам;
- 30638,54 рублей – проценты по депозитам;
- 5294348,45 рубля – инвестиционный доход;
- 267300 рублей – не учитываемые при налогообложении расходы по счету 26 «Общехозяйственные расходы»;
- 74413,31 рубль – взносы во внебюджетные фонды.

Сумма исчисленного налога за налоговый период (строка 133 раздела 2.1) составляет 340789 рубля. Сумма налога уменьшена на сумму страховых взносов по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» в размере 66799 рублей. Кроме того, в разделе 3 налоговой декларации отражены целевые поступления по договорам участия в долевом строительстве в размере 214911416 рублей, данная сумма соответствует в бухгалтерском учете проводке Дт51 Кт76.06. Согласно раздела 3 использовано средств в ООО «Модуль-Запад» (направлено на строительство жилых домов) 214911416 рублей. Полученные целевые средства от дольщиков использованы по назначению в установленный срок, что также подтверждается данными бухгалтерского учета по счетам расчетов с дольщиками 76.06 и 76.09 и актами передачи квартир.

Обращаем внимание руководства и бухгалтерии ООО «Модуль-Запад» на следующее. Как было указано выше, в доходах для целей исчисления единого налога включена сумма экономии (инвестиционного дохода), исчисленного после сдачи дома в эксплуатацию в размере 5294348,45 рублей, отраженной на счете 90 «Продажи». Сумма инвестиционного дохода сформирована с учетом общехозяйственных расходов, отраженных на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в размере 5446205,93 рублей. На счете 26 отражены расходы на содержание застройщика (ООО «Модуль-Запад») такие как, заработная плата, отчисления во внебюджетные фонды, амортизация, аренда помещения, услуги связи и т.п. Обращаем внимание бухгалтерию ООО «Модуль-Запад» на следующее. В соответствии со ст.346.15 НК РФ налогоплательщики, применяющие УСНО, при определении объекта налогообложения учитывают доходы от реализации, определяемые согласно ст.249 НК РФ, и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со ст.250 НК РФ. При определении налоговой базы не учитываются доходы, указанные в ст.251 НК РФ. В силу п.п.14 п.1 ст.251



НК РФ при налогообложении не учитываются средства целевого финансирования в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков. Исходя из этого, организация, осуществляющая функции застройщика при строительстве объектов за счет средств дольщиков, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСНО, должна учитывать:

- доходы от оплаты услуг застройщика;
- экономию затрат на строительство объектов недвижимости в виде разницы между договорной стоимостью объектов и фактическими затратами по их строительству. Если договорами долевого строительства не предусмотрен размер вознаграждения заказчика-застройщика (в ООО «Модуль-Запад» размер вознаграждения не предусмотрен), премия застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, учитывается в составе доходов по окончании строительства (см. Письмо МФ РФ от 22.07.2011г. №03-11-06/2/109). **Однако, расходы на содержание службы застройщика, определяемые по окончании строительства не должны учитываться при определении экономии.** Такие разъяснения даны в Письмах МФ РФ от 19.03.2013г. №03-11-06/2/8421, от 29.04.2013г. №03-11-06/2/14986, от 19.09.2014г. №03-11-06/2/47049. Таким образом, свою позицию по учету расходов на содержание Застройщика (учтенных на счете 26) при исчислении налогооблагаемого инвестиционного дохода в 2015г. ООО «Модуль-Запад» придется отстаивать в судебном порядке.

4.11.2. Учет экономии (инвестиционного дохода) для целей налогообложения УСНО

При проверке суммы экономии застройщика ООО «Модуль-Запад» за 2015г. установлено следующее.

1. ООО «Модуль-Запад» экономию (инвестиционный доход) в бухгалтерском учете определяется по каждому договору долевого участия в строительстве и отражает проводкой Д76.09 К90.01.1. В 2015г. по договорам долевого участия не всегда имеется превышение расходов на строительство над размером долевого взноса дольщика, т.е. имеется отрицательный доход, который уменьшает полученный положительный инвестиционный доход. В целом по каждому сданному дому ООО «Модуль-Запад» получена положительная экономия. Однако, по нашему мнению, существует налоговый риск, из-за применения УСНО с объектом налогообложения «доходы», в том, что налоговые органы не примут «отрицательную экономию» в уменьшение «положительной».

2. Сумма общехозяйственных расходов по счету 26 «Общехозяйственные расходы» ООО «Модуль-Запад» за 2015 год составляет 5446205,93 рублей. В учетной политике отражено (п.12.1), что общехозяйственные расходы списываются на счет 08.3 в конце каждого месяца. В учетной политике ООО «Модуль-Запад» не указано как распределяются



общехозяйственные расходы на объекты строительства, учитываемые на счете 08.03 «Строительство объектов». Согласно п.5.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утв. Письмом МФ РФ от 30.12.1993 №160 прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость объектов по прямому назначению, а в случае, если они относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется пропорционально договорной стоимости вводимых в действие объектов. Рекомендуем сделать бухгалтерскую справку по распределению общехозяйственных расходов за 2015 год для подтверждения сумм, отнесенных на счет 08.03 по каждому объекту.

3. При определении инвестиционного дохода учтена сумма расходов за юридические услуги согласно акту №10/03/2015 от 31.03.2015г. на сумму 500000 рублей с ООО «БР.УК». Обращаем внимание, что при проверке налоговыми органами указанные расходы будут проверяться на документальное подтверждение – в актах требуют подробное описание оказанных услуг, из которых можно увидеть, что экономическая обоснованность затрат свидетельствует о том, что указанные затраты произведены на решение правовых проблем, имеющих непосредственное отношение к хозяйственной деятельности ООО «Модуль-Запад». При отсутствии детализации проверяющие исключают их как документально неподтвержденные. Также проверяющие обращают внимание на завышение стоимости услуг.

5. Также при расчете экономии учтены расходы по аренде офисных помещений с ООО «РиМейк Калининград» согласно договору аренды офисных помещений. Площадь аренды составляет 116,4 кв.м. Стоимость арендной платы в 1 квартале 2015г. составила 2000 рублей за 1 кв.м., и далее согласно дополнительному соглашению от 31.03.2015г. арендная плата – 1000 рублей/1 кв.м. Всего сумма арендной платы за 2015 год составила 1047600 рублей. Отмечаем, что на предприятии фактически работают два человека, а площадь аренды составляет 116,4 кв.м. Налоговые органы проводят проверку, кроме подтверждения фактического выполнения хозяйственных операции, по критериям взаимозависимости и на соответствие цен сделок уровню рыночных цен, добросовестности контрагентов в целях получения ООО «Модуль-Запад» необоснованной налоговой выгоды (Письмо МФ РФ и ФНС РФ №СА-4-9/19592 от 31.10.2013г. «О направлении обзора практики рассмотрения жалоб налогоплательщиков и налоговых споров судами по вопросам необоснованной налоговой выгоды»). На это указывает и Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.09.2014г. по делу №А72-17219/2013, в котором сказано, что МФ РФ не исключает возможность определения соответствия фактической цены рыночной в рамках выездной налоговой проверки в порядке главы 14.3 НК РФ в целях доказывания получения налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды.



6. Обращаем внимание, что на счете 08.3 «Строительство объектов основных средств» отражены расходы, не подтвержденные документально на общую сумму 2356804,66 рубля с компанией «Радуга». Данные расходы учтены при расчете инвестиционного дохода.

7. ООО «Модуль-Запад» оплатило страхование гражданской ответственности застройщика на общую сумму 1143307,81 рублей, которое относится на увеличение стоимости строящегося объекта. Отмечаем, что п.п.7 п.1 ст.346.16 НК РФ предусматривает возможность учета в целях применения УСН сумм расходов на все виды обязательного страхования работников, имущества и ответственности, производимых в соответствии с законодательством РФ. Согласно ч.2 ст.12.1 Федерального Закона №214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для создания МКД и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

1) поручительством банка;

2) страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения дольщику. Таким образом, Федеральный закон №214-ФЗ предоставляет застройщику МКД право самостоятельно выбрать способ обеспечения исполнения своих обязательств перед дольщиками. Следовательно, страхование ответственности застройщика не относится к обязательным видам страхования, и застройщик не сможет учесть такие расходы при определении базы по единому налогу, так как в ст.346.16 НК РФ перечень расходов является закрытым и расширению не подлежит. Поэтому при определении инвестиционного дохода при УСН суммы страхования могут быть не учтены. Вместе с тем, при исчислении инвестиционного дохода дважды исключена сумма страхования гражданской ответственности застройщика на сумму 267300 рублей (один раз – отнесена на счет 91.2 «Прочие расходы», второй раз – математически увеличена сумма инвестиционного дохода по Книге доходов и расходов).

8. ООО «Маяк Калининград» оказывает услуги по перевозке груза (строительных материалов). Всего за 2015 год сумма транспортных расходов составила 359900 рублей. Обращаем внимание, что для подтверждения расходов на перевозку необходимо иметь транспортную накладную на груз (Письмо МФ РФ №03-03-06/1/17056 от 28.03.2016г.).

4.12.3. Арендная плата за землю



В 2015 году ООО «Модуль-Запад» имеет в аренде земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов и под подстанцию. Всего заключено восемнадцать договоров аренды. Сумма арендной платы, включенной в расходы за 2015 год, составила 1589985,14 рублей. Вместе с тем по договору №012509 от 01.10.2015г. учтена сумма расходов по аренде земли в размере 478557,44 рублей. Однако за 2015 год сумма арендной платы по указанному договору составляет только 279996,19 рублей. Разница - 185279,38 рублей – арендная плата за прошлые налоговые периоды. Также в составе суммы 1589985,14 рублей отражаются начисленные пени, которые не должны учитываться при исчислении единого налога. ООО «Модуль-Запад» произведены сверки расчетов с арендодателем по договорам аренды.

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций по арендной плате за землю существенных нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской отчетности, не выявлено.

4.12.4. Журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур по НДС заказчиками-застройщиками

Согласно пункту 3.1 статьи 169 НК РФ в случае выставления и (или) получения налогоплательщиками счетов-фактур при выполнении ими функций застройщика указанные налогоплательщики обязаны вести журнал учета полученных и выставленных счетов-фактур. С 1 января 2015 г. ведение этого журнала входит в обязанности заказчика-застройщика вне зависимости от того, является ли он сам налогоплательщиком НДС или нет или применяет освобождение от уплаты налога. В 2015г. ООО «Модуль-Запад» представляет ежеквартально электронную версию журнала полученных и выставленных счетов-фактур в налоговую инспекцию в срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным налоговым периодом.

4.13. Расчеты по оплате труда и страховым взносам

Проверка операций, связанных с начислениями на оплату труда ООО «Модуль-Запад», осуществлялась в соответствии с Федеральным Законом №212-ФЗ от 24.07.2009г. «О страховых взносах в Пенсионный фонд РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования» и Федеральным Законом №125-ФЗ от 24.07.1998 года «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний».

Аудиторская проверка не выявила отклонений между налогооблагаемыми базами для начисления страховых взносов на обязательное пенсионное и медицинское страхование, отраженных в расчетах по начисленным и уплаченным страховым взносам в ПФ РФ и



страховым взносам на обязательное медицинское страхование (форма РСВ - 1) и облагаемыми базами согласно данным бухгалтерского учета за 2014г. (расчетные ведомости, своды начислений и удержаний, анализы счета 70). Также аудиторами не выявлены отклонения облагаемых баз для начисления страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний (Форма №4 - ФСС) от данных бухгалтерского учета (расчетные ведомости, своды начислений и удержаний, анализы счета 70).

Вместе с тем, обращаем внимание на следующее, что в течение проверяемого периода начислялась заработная плата очень маленького размера. Заработная плата установлена ниже величины прожиточного минимума для трудоспособного населения в 2015 году в Калининградской области. Такие заработные платы могут стать поводом для проверки компании трудовой инспекцией, налоговыми органами и контролерами из ФСС и ПФР, которые могут сравнить их со средними показателями заработной платы по отрасли и соответственно доначислить взносы во внебюджетные фонды.

В ходе проверки отражения в учете и отчетности операций по учету расчетов по оплате труда существенных нарушений, способных оказать влияние на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности, не выявлено.

4.14. Взаимозависимые лица

Согласно ст.105.1 НК РФ особенности отношений между лицами могут оказывать влияние на условия и (или) результаты сделок, совершаемых этими лицами, и (или) экономические результаты деятельности этих лиц или деятельности представляемых ими лиц, указанные в настоящем пункте лица признаются взаимозависимыми для целей налогообложения. Для признания взаимной зависимости лиц учитывается влияние, которое может оказываться в силу участия одного лица в капитале других лиц, в соответствии с заключенным между ними соглашением либо при наличии иной возможности одного лица определять решения, принимаемые другими лицами.

В ООО «Модуль-Запад» имеются финансовые и хозяйственные операции с лицами, которые, по нашему мнению, могут быть при проверке налоговыми органами признаны взаимозависимыми к ООО «Модуль-Запад», и сделки с которыми будут привлекать особое внимание и встречные проверки:

- ООО «СК Егор» - общестроительные работы;
- ООО «ПОЛЛИ» - общестроительные расходы;
- ООО «Маяк Калининград» - доставка материалов;
- ООО «Фаворит наш» - общестроительные работы по устройству коробки;



ООО «РОДЕО» - общестроительные работы;

ООО «Радуга» - общестроительные работы.

Контрагенты, которым выданы беспроцентные займы, отраженные на счете 58.03.

4.15. Результаты инвентаризации

ООО «Модуль-Запад» перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризация имущества и финансовых обязательств в соответствии с законодательством РФ (ч. 1, 2, 3 ст. 11 Закона № 402-ФЗ, п. п. 26, 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, п. 38 ПБУ 4/99, Письмо МФ РФ от 09.01.2013 №07-02-18/01). Результаты инвентаризации оформлены инвентаризационными описями и актами инвентаризации.

Аудиторами не выявлено существенных нарушений в проведении инвентаризации товарно-материальных ценностей финансовых обязательств в ООО «Модуль-Запад».

4.16. Финансовые результаты

В ходе выборочной проверке отражения в учете и отчетности выручки от реализации товаров (работ, услуг), процентов к получению, прочих доходов и расходов существенных нарушений, способных оказать существенное влияние на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Модуль-Запад» не выявлено. Показатели, отраженные в отчете о финансовых результатах, подтверждаются данными бухгалтерского учета по счетам 90 «Продажи», 91 «Прочие доходы и расходы».

4.17. Целевое использование средств дольщиков

ООО «Модуль-Запад» в основном денежные средства получает по договорам долевого участия в строительстве. В первом квартале 2015г. остатки денежных средств на расчетных счетах размещаются в банках на «овернайт» (см. оборотно - сальдовую ведомость к счету 58.05). Также иногда ООО «Модуль-Запад» денежные средства направляет на выдачу беспроцентных и процентных займов (см. бухгалтерский счет 58.03). По данному вопросу сообщаем следующее. Застройщик может направить временно свободные денежные средства, полученные в качестве долевого взноса, на депозит или предоставление займа прочей организации только в том случае, если денежные средства получены им в качестве оплаты услуг застройщика (см. п.2 ст.18 ФЗ-214). Доход от процентов, полученный в результате направления указанных денежных средств на депозит или для предоставления займа прочей организации, принадлежит застройщику как собственнику денежных средств, выплаченных ему в качестве оплаты его услуг. Вместе с тем налоговым законодательством допускается



свободные остатки целевых поступлений размещать на депозитных счетах в банках и рассматривать их как формы сохранения, а не расходования денежных средств (см. Письмо МФ РФ от 02.02.2015г. №03-03-06/1/3926). Следует отметить, что в договорах участия в долевом строительстве, заключаемых ООО «Модуль-Запад» стоимость услуг застройщика отдельно не определена. В договорах указано, что в размер долевого взноса входит выполнение строительно-монтажных и иных работ, а также услуги застройщика по оформлению документов и постановке помещений на кадастровый учет (п.п.3.3., п.3 договора).

Согласно ч.1 ст.18 Закона №214-ФЗ застройщик вправе направлять полученные от дольщиков денежные средства исключительно на цели, связанные со строительством (например, на возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий и др.).

Рекомендуем ООО «Модуль-Запад» во избежание споров с проверяющими органами направлять на выдачу краткосрочных займов денежные средства не более размера инвестиционного дохода полученного за отчетный период и предусмотреть в договорах займа проценты за пользование денежными средствами.

Обращаем внимание ООО «Модуль-Запад» на следующее. Расходование денежных средств дольщиков, полученных на строительство одного объекта, для создания другого объекта признается нецелевым. И эти средства застройщик должен включить в состав внереализационных доходов на основании п.14 ст.250 НК РФ (Письмо МФ РФ от 19.08.2011г. №03-03-06/1/504) и таким образом учесть при исчислении единого налога по УСН. МФ РФ указывает, что использование застройщиком денежных средств на цели, которые не предусмотрены п.1 ст.18 Закона №214-ФЗ, а также не соответствуют заключенному договору долевого участия считается нецелевым использованием денежных средств участников долевого строительства (Письма от 09.10.2012г. №03-03-06/1/533, от 03.08.2012г. №03-03-06/1/377 и от 03.08.2012г. №03-03-06/1/379). Однако следует отметить, что в НК РФ и Законе 214-ФЗ отсутствует прямой запрет на временное перераспределение денежных средств в рамках деятельности застройщика.

4.18. Оценочные резервы

В ООО «Модуль-Запад» не создает резерв по сомнительным долгам в 2015г. Согласно данным инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности (Акт М300-000001 от



31.12.2015г) предприятие не имеет просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2015г.

5. Формирование показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности

В ходе выборочной проверки формирования показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Модуль-Запад» за 2015г. существенных нарушений, способных повлиять на достоверность годовой бухгалтерской отчетности ООО «Модуль-Запад», не выявлено.

6. Операции со связанными сторонами

Информация о связанных сторонах, предусмотренная ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» (утв. Приказом МФ РФ 11/2008 от 29.04.2008г.), раскрыта в бухгалтерской отчетности ООО «Модуль-Запад» в соответствии с требованиями законодательства в пояснительной записке.

7. События после отчетной даты, соблюдение принципа непрерывности деятельности

Событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность ООО «Модуль-Запад», не выявлено.

Факты хозяйственной деятельности, способные оказать влияние на непрерывность деятельности ООО «Модуль-Запад», не выявлены.

8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В 2015г. ООО «Модуль-Запад» обязано применять ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (утв. Приказом МФ РФ №167н от 13.12.2010г.), так как является предприятием отчетность которого подлежит обязательному аудиту, и оно не в праве применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

В проверяемом периоде ООО «Модуль-Запад» не создавало резерв предстоящих расходов на предстоящую оплату отпусков работникам. Следует отметить, что исходя из ежемесячного фонда оплаты труда с начисленными страховыми взносами, сумма резерва составит около 35000 рублей, что не является существенным и не влияет на достоверность годовой бухгалтерской отчетности ООО «Модуль-Запад». Однако рекомендуем выполнять требования законодательства и начислять резерв на оплату отпусков.

Событий, затрагивающих финансовую и хозяйственную деятельность ООО «Модуль-Запад», состоявшихся до отчетной даты, но незавершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий, информацию о которых следовало бы



раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов в финансовой (бухгалтерской) отчетности ООО «Модуль-Запад», не выявлено.

Аудитор Захарова Татьяна Леонидовна

(Член НП «Аудиторская Палата России» ОРНЗ 29901017957, квалификационный аттестат аудитора №025152 от 25.02.99г., продлен на неограниченный срок)

Аудитор Пудовкина Ольга Леонидовна

(Член НП «Аудиторская Палата России» ОРНЗ 299018025, квалификационный аттестат аудитора №025163 от 25.02.99г., продлен на неограниченный срок)

Руководитель ООО «ПрофАудит»



/О.Л.Пудовкина/

«19» апреля 2016г.