

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «БИЗНЕС» ЗА 2017 ГОД

г. Калининград

01 марта 2018 года

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Бизнес» за 2017 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения об организации

- 1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес».
- 1.2 Адрес местонахождения: РФ, 236023, Калининград, ул. Маршала Борзова, 93Б.
- 1.3 Дата государственной регистрации «14» мая 2010 года. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным номером 1103925014423. ИНН/КПП 3904612161/390601001.
- 1.4 Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.
- 1.5 Средняя численность работников за отчетный период – 7 человек.
- 1.6 Общество является малым предприятием.
- 1.7 Информация об Аудиторе Общества: официальным аудитором является ООО аудиторская компания «Калининградский аудит».
- 1.8 Учредители компании – Изак Ян Леонидович, Шубарев Максим Валерьевич.
- 1.9 Генеральный директор – Еременко Илья Анатольевич. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется исполнительным директором.
- 1.10 Основной вид деятельности Общества оказание услуг заказчика-застройщика.

2. Учетная политика предприятия. Раскрытие информации в отчетности.

2.1. Бухгалтерский учет в организации ведет бухгалтерская служба, как структурное подразделение, под руководством главного бухгалтера.

Ввод и обработка информации ведется автоматизировано с применением бухгалтерской программы 1С: Предприятие 8.3.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1. К балансовому учету и начислению амортизации принимаются основные средства стоимостью не менее 40 тыс. рублей.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом. Переоценка основных средств не производится.

Отражение расходов на заготовление материально-производственных запасов и товаров производится без применения счетов 15 и 16. При списании оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств проводится один раз в год, обязательно в срок с 01 октября по 31 декабря. Инвентаризация основных средств проводится не менее одного раза в год.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты.

Общество создает резерв на оплату отпусков на следующий год на 96 счете бухгалтерского учета. Отчисления в резерв производятся ежемесячно.

Строительство жилых домов ведется с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Согласно ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», денежные средства участников можно использовать на строительные, проектно-изыскательные, арендные и другие платежи. В бухгалтерском учете общество формирует себестоимость строительства на субсчете 08.13.1 согласно перечню затрат, на которые можно использовать денежные средства дольщиков. Все остальные затраты по объекту строительства формируют себестоимость услуг заказчика-застройщика по этому объекту на субсчете 20.13 «Затраты на оказание услуг застройщика».

Если после передачи участникам долевого строительства помещений в определенном многоквартирном доме Общество обязано понести расходы в отношении этого дома (на

устранение недоделок, на отложенные работы сезонного характера, на обременения, обусловленные получением разрешения на строительство), Общество признает оценочное обязательство - создает резерв - в сумме ожидаемых расходов при условии, если эти ожидаемые расходы могут быть определены с достаточной степенью надежности.

При оказании услуг заказчика-застройщика (далее УЗЗ) по объекту недвижимости, в отношении которого заключены договоры участия в долевом строительстве (далее ДДУ), объектом бухгалтерского учета выручки и затрат является совокупность ДДУ, заключенных в отношении помещений в определенном создаваемом объекте недвижимости (многоквартирном доме).

Выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается на отчетную дату способом «по мере готовности», если финансовый результат от оказания УЗЗ по данному объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен.

В целях признания выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости способом «по мере готовности» под отчетной датой понимается последняя дата каждого месяца отчетного года.

Финансовый результат от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на отчетную дату может быть достоверно определен, если в отношении соответствующего объекта недвижимости одновременно выполняются следующие условия на отчетную дату:

- имеются заключенные ДДУ в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- существует уверенность в получении Обществом экономической выгоды, связанной с ДДУ, заключенными на отчетную дату в отношении помещений в создаваемом объекте недвижимости;
- величина общей выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- степень завершенности УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена;
- сумма фактических затрат на оказание УЗЗ по объекту недвижимости может быть определена.

В ходе строительства объекта недвижимости величина общей выручки на оказание УЗЗ по объекту может изменяться в связи:

- с изменением цены ДДУ в строящемся объекте;
- с изменением расчетной величины совокупных затрат, обусловленных технологией строительства, по данному объекту недвижимости.

Фактические затраты на оказание УЗЗ по объекту недвижимости определяются ежемесячно, начиная с месяца, в котором заключен первый договор участия в долевом строительстве в отношении помещений в данном объекте.

Сумма выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на каждую отчетную дату рассчитывается исходя из:

- величины общей выручки от оказания УЗЗ по данному объекту, и
- коэффициента прибыльности выручки от оказания УЗЗ по данному объекту.

Коэффициент прибыльности рассчитывается как отношение всей общей выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости к сумме всех плановых затрат на оказание УЗЗ по объекту недвижимости, т.е. себестоимости УЗЗ.

В бухгалтерском учете выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости признается в каждом отчетном периоде в сумме, определяемой как положительная разница между суммой выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на отчетную дату и суммой выручки от оказания УЗЗ по этому же объекту недвижимости, признанной в предыдущих отчетных периодах.

Если сумма выручки от оказания УЗЗ по объекту недвижимости на дату составления квартальной или годовой бухгалтерской отчетности, меньше суммы выручки по данному объекту, отраженной в отчете о прибылях и убытках за предыдущие отчетные периоды, выявленная разница признается расходом по обычным видам деятельности отчетного периода (без уменьшения суммы ранее признанной в отчете о прибылях и убытках выручки от оказания УЗЗ по данному объекту).

Выручка от оказания УЗЗ по объекту недвижимости, признанная способом «по мере готовности», учитывается на отдельном субсчете 46.01 «Выручка от оказания УЗЗ, признанная по

мере готовности». Аналитический учет на данном субсчете организуется в разрезе объектов недвижимости, в отношении которых оказываются услуги заказчика-застройщика.

Величина признанной по мере готовности выручки от оказания УЗЗ, числящаяся на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам», отражается в бухгалтерском балансе в качестве актива – выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, признанная по мере готовности, начисленная выручка.

Обязательства застройщика перед участниками договора участия в долевом строительстве раскрываются в бухгалтерской отчетности соответственно в разделах «Долгосрочные обязательства» или «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса.

В качестве критерия признания ошибки существенной и раскрытия информации о ней в бухгалтерской отчетности устанавливается сумма - 5% от выручки от реализации за отчетный период.

2.2. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы.

По итогам каждого отчетного периода исчисляется сумма авансового платежа по налогу, исходя из 6% ставки налога и фактически полученных доходов, рассчитанных нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания соответственно первого квартала, полугодия, девяти месяцев с учетом ранее исчисленных сумм авансовых платежей по налогу.

Ведение книги учета доходов и расходов осуществляется в электронном виде с использованием компьютерной программы с последующей распечаткой на бумажный носитель.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) уменьшается на суммы:

- страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) за этот же период времени в соответствии с законодательством.

- выплаченных работникам пособий по временной нетрудоспособности.

Сумма налога по упрощенной системе (авансовых платежей по нему) не может быть уменьшена на сумму указанных расходов более чем на 50%.

При обнаружении ошибок (искажений) в исчислении налоговой базы, относящихся к прошлым налоговым (отчетным) периодам, в текущем налоговом (отчетном) периоде, если допущенные ошибки (искажения) привели к излишней уплате налога, перерасчет налоговой базы и суммы налога производится за период, в котором были выявлены указанные ошибки (искажения).

3. Основные технико-экономические показатели деятельности Общества за 2017 год

За 2017 год Обществом получены следующие показатели деятельности:

- Выручка составила – 47 029 тыс. руб., включая:
 - выручку от оказания услуг заказчика-застройщика – 29 015 тыс. руб.;
 - выручку от реализации недвижимости – 18 015 тыс. руб.
- Себестоимость составила – 31 917 тыс. руб., включая:
 - себестоимость услуг заказчика-застройщика – 20 571 тыс. руб.;
 - себестоимость реализованной недвижимости – 11 346 тыс. руб.
- Управленческие расходы – 4 359 тыс. руб.
- Прибыль от продаж составила – 10 754 тыс. руб.
- Чистая прибыль составила – убыток 12 519 тыс. руб.
- Рентабельность продаж составила 22,9%.

Факторы, влияющие на объём продаж:

- Признание в бухгалтерском учете выручки от услуг заказчика-застройщика по мере готовности по ПБУ 02/2008.

Среднесписочная численность сотрудников предприятия в 2017 году составила 0 человек, так как все работники являются внешними совместителями. Средняя численность – 4 человека.

Фонд оплаты труда за 2017 год составил 2 665 тыс. рублей, что составило 7,3% от всех затрат. Все сотрудники предприятия работают в Обществе по совместительству по трудовым договорам.

Средняя ежемесячная заработная плата на 1 человека составила в 2017 году 31,7 тыс. руб.,

4. Характеристика отдельных строк баланса

4.1 Состав строки 1150 «Основные средства» на 31.12.17г. – 74 437 тыс. руб.:

- Строка 11501 «Земельные участки под доленое строительство» включает земельный участок с кадастровым № 39:17:010022:146 по адресу: Майский проезд в г. Светлогорске Калининградской области. Участок находится в собственности Общества и используется под строительство многоквартирного жилого дома по ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП);

- Строка 11504 «Затраты в незавершенном строительстве» - 46 224 тыс. руб. По данной строке отражены затраты застройщика по проектированию, изыскательским, подготовительным, строительно-монтажным, и прочим расходам по строительству жилых домов по ул. Майский проезд в г. Светлогорске. Из них затраты в незавершенном строительстве по объектам:

- ул. Майский проезд, дом №4 по ГП - 2 531 тыс. руб.
- ул. Майский проезд, дом №6 по ГП - 12 472 тыс. руб.
- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) - 29 318 тыс. руб.
- ул. Майский проезд, дом №9 по ГП - 1 904 тыс. руб.

- Строка 11505 «Затраты на строительство в готовом объекте» - 7 165 тыс. руб. отражает затраты на строительство по введенным в эксплуатацию объектам.

4.2. Строка 1210 «Запасы» – 3 027 тыс. руб. включает краткосрочные запасы:

Строка «Материалы для строительства по ДДУ» - 2 788 тыс. руб. отражает приобретенные материалы для строительства объектов строительства по ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП), Майский проезд, №6 по ГП в г. Светлогорске, переданные подрядчикам на давальческой основе.

4.3. Пояснения к дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность – 75 270 тыс. руб., вся краткосрочная, является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2016 годом за счет уменьшения задолженности дольщиков по договорам долевого участия перед Обществом.

Строка 12327 «Расчеты с дольщиками по строительству» - 57 743 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства на строительство жилых домов по ДДУ. Расшифровка строки 12327 «Расчеты с дольщиками по строительству» по объектам строительства:

- ул. Майский проезд, дом 3 (№1 по ГП) – 48 310 тыс. руб.;
- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 9 433 тыс. руб.

Строка 12328 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» - 5 825 тыс. руб. отражает дебиторскую задолженность участников долевого строительства за услуги застройщика по ДДУ. Расшифровка строки 12328 «Расчеты с дольщиками по услугам застройщика» по объектам строительства:

- ул. Майский проезд, дом 3 (№1 по ГП) – 5 519 тыс. руб.;
- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 306 тыс. руб.

4.4. Пояснения по финансовым вложениям и начисленным процентам к получению. Финансовые вложения составляют выданные краткосрочные займы. Структура финансовых вложений представлена в таблице 1. Сумма начисленных процентов к получению за 2017 год составила 23 тыс. руб.

Таблица 1 – Структура выданных заемных средств.

Наименование заемщика	Сальдо на начало периода	Оборот за период		Сальдо на конец периода
		Выдано	Погашено	
ООО «Пять Звезд»	186	5	0	191
ООО «Престиж»	261	3 485	3 746	0
Итого	447	3 490	3 746	191

4.5. Пояснения к обязательствам по займам.

- кредитные обязательства на отчетную дату отсутствуют.
- заемные средства на отчетную дату составляют долгосрочные займы 32 400 тыс. руб., их структура представлена в таблице 2.

- проценты по долгосрочным займам составляют 5 830 тыс. руб.

Таблица 2 - Структура заемных средств, полученных от других организаций, тыс. руб.

Наименование заимодавца	Сальдо на начало периода	Оборот за период		Сальдо на конец периода
		Поступило	Возвращено	
ООО «СК «Свет»	0	4 000	0	4 000
ООО «Сэтл Сити Калининград»	25 950	5 100	31 050	0
ООО «СК «Союз»	11 829	12 100	14 229	9 700
ООО «Содружество Инвест»	14 880	16 820	16 700	15 000
ООО «СК «Символ»	3 889	1 320	5 209	0
ООО «СК «Созвездие»	5 625	7 949	9 874	3 700
Итого	62 173	47 289	77 062	32 400

Сумма начисленных обязательств по процентам за 2017 год составила 1 790 тыс. руб.

4.6. Пояснения к кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность – 22 724 тыс. руб., является текущей, в пределах сроков и сумм, установленных договорными отношениями. Кредиторская задолженность за период снизилась по сравнению с показателем за 2016 год за счет уменьшения задолженности перед поставщиками и подрядчиками. Невостребованные дивиденды участникам в размере 43 298 тыс. руб. восстановлены в составе прибыли, что также снизило показатель кредиторской задолженности.

Задолженность по налогам и сборам на отчетную дату составляет 930 тыс. руб., и сложилась по результатам деятельности за 4 квартал 2017 года со сроком уплаты в 1 квартале 2018 года. В отчетном периоде налоговых проверок не было. В отчетном периоде Общество перечислило в бюджет и внебюджетные фонды 4 109 тыс. руб. Расшифровка по видам уплаченных налогов и сборов: НДС – 344 тыс. руб.; Налог по УСН – 2 662 тыс. руб.; Страховые взносы - 787 тыс. руб.; Прочие налоги и сборы - 316 тыс. руб.

4.7 Пояснения к прочим долгосрочным и краткосрочным обязательствам.

Строка 14501 «Обязательства перед дольщиками по строительству» - 70 651 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по строительству (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 70 651 тыс. руб.

Строка 14502 «Обязательства перед дольщиками по услугам застройщика» - 44 874 тыс. руб. составляют начисленные долгосрочные обязательства по услугам застройщика (срок обязательств по договорам составляет более одного года) по ДДУ жилых домов:

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 44 874 тыс. руб.

5. Результаты инвентаризации

В организации по состоянию на 01 ноября 2017 года была проведена инвентаризация ТМЦ, основных средств. По состоянию на 31 декабря 2017 года была проведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности, денежных средств, резерва на отпуск, расходов будущих периодов. Результаты отражены в актах инвентаризации. По результатам инвентаризации 31.12.2017г. создан резерв по сомнительным долгам в размере 27 тыс. руб.

6. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Обществом в соответствии с принятой учетной политикой созданы оценочные резервы, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Структура резервов предприятия, тыс. руб.

Наименование резерва	Сальдо на начало периода	Оборот за период		Сальдо на конец периода
		Начислено	Использовано	
Смета отложенных расходов по объекту: Майский пр., д.3	328	0	328	0
Смета отложенных расходов по объекту: Майский пр., д.9	4 033	0	3 920	113
Резерв на отпуск	191	269	344	116
Итого	4 552	269	4 592	228

Условных активов и обязательств Общество не имеет.

7. Событие после отчетной даты

На дату составления пояснений решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за 2017 год и распределения чистой прибыли не принимались. Объявленные и невостребованные участниками дивиденды на отчетную дату составляют 8 503 тыс. руб.

Других существенных событий после отчетной даты нет.

8. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

1. Юридические лица: ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «Пять звезд», ООО «СК «Союз», «СК «Символ», «СК «Созвездие», ООО «Содружество Инвест», ООО «Престиж», ООО «Сэтл Эстейт», ООО «Сэтл Сити».

2. Физические лица: исполнительный директор Горчаков Сергей Валентинович, участники Шубарев Максим Валерьевич, Изак Ян Леонидович.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции:

1. Общество арендует офисное помещение у ООО «Сэтл Сити Калининград».

2. Общество выступало в отчетном периоде заемщиком по договорам процентного займа с ООО «СК «Свет», ООО «Сэтл Сити Калининград», ООО «СК «Союз», «СК «Символ», «СК «Созвездие», ООО «Содружество Инвест».

3. Общество выступало в отчетном периоде займодавцем по договору процентного займа с ООО «Пять звезд», ООО «Престиж».

4. Общество является застройщиком и получает услуги заказчика строительства по договорам на оказание услуг заказчика строительства с ООО «Сэтл Сити Калининград». За 2017 год Общество перечислило за услуги заказчика 28 717 тыс. руб.

5. Общество уплачивало вознаграждение за привлечение покупателей и участников долевого строительства по договорам с ООО «Сэтл Эстейт». За 2017 год Общество перечислило вознаграждение в размере 7 308 тыс. руб.

6. Общество оплачивало в отчетном периоде консультационные услуги по договору с ООО «Сэтл Сити» в сумме 1 200 тыс. руб.

9. Информация по сегментам

В связи с тем, что Общество не имеет дочерних и зависимых обществ, не составляет сводную бухгалтерскую отчетность, информация по сегментам за отчетный период у Общества отсутствует.

10. Сведения о государственной помощи

Общество в отчетном периоде не получало государственной помощи.

11. Сведения о прекращаемой деятельности

Прекращение существенной части основной деятельности Обществом в отчетном периоде не осуществлялось и не планируется.

12. Сведения об участии в совместной деятельности

Обществом в отчетном периоде не осуществлялось участие в совместной деятельности.

13. Изменения оценочных значений

Общество в целях изменения оценочных резервов не располагает новой информацией, которая отлична от той которая использовалась при оценке существующего положения дел в Обществе, а также ожидаемых будущих выгод и обязательств.

14. Сведения об экологической деятельности

Общество не оказывает на состояние окружающей среды ни положительного, ни отрицательное существенного воздействия.

15. Сведения об использованных энергоресурсах

Общество в своей деятельности использует энергоресурсы. Общество перевыставляет затраты на приобретение электрической энергии на подрядные организации, осуществляющие

строительство жилых домов в г. Светлогорске, в связи с этим, доля собственных затрат на приобретение электроэнергии для нужд Общества, отсутствует или не значительна.

16. Информация о внешнеэкономической деятельности

Общество не ведет внешнеэкономическую деятельность.

17. Информация о существенных ошибках

В отчетном периоде Общество не допускало существенных ошибок в учете и отчетности.

18. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Характеристика структуры денежных средств:

- денежные средства на расчетном счете – 32 203 тыс. руб.;

- имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства - отсутствует;

- существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- денежные потоки от текущих операций:

Поступления – 141 800 тыс. руб., из них 18 041 тыс. руб. поступило от покупателей от реализации недвижимости и стройматериалов, 123 194 тыс. руб. поступило по договорам долевого участия от дольщиков. Поступления по договорам долевого участия включают средства за услуги застройщика. Из них по объектам строительства поступило:

- ул. Майский проезд, дом 3 (№1 по ГП) – 37 309 тыс. руб., включая услуги застройщика;

- ул. Майский проезд, дом 9 (№2 по ГП) – 1 058 тыс. руб., включая услуги застройщика.

- ул. Майский проезд, дом 19 (№8 по ГП) – 84 827 тыс. руб., включая услуги застройщика.

Платежи – 80 588 тыс. руб., из них 69 621 тыс. руб. оплачено поставщикам, подрядчикам за работы, услуги, материалы; 2 672 тыс. руб. направлено на оплату труда работников, включая НДФЛ; 1 012 тыс. руб. уплачено процентов по займам; 2 662 тыс. руб. уплачено налога по УСН. Прочие платежи – 4 620 тыс. руб. включают страховые взносы в сумме 787 тыс. руб.

- денежные потоки от инвестиционных операций:

Поступления – 3 806 тыс. руб. Из них 3 746 тыс. руб. поступило выданных займов от контрагентов, 60 тыс. руб. получено процентов по договорам займа.

Платежи – 3 490 тыс. руб. предоставлено по договорам процентного займа.

- денежные потоки от финансовых операций:

Поступления – 47 289 тыс. руб. получено займов от контрагентов.

Платежи – 77 062 тыс. руб. Из них 77 062 тыс. руб. возвращено заемных средств.

19. Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество не располагает информацией об ухудшение обстановки на рынке строящейся недвижимости в 2018 году и снижения цен на оказываемые Обществом услуги, и как следствие, Общество не подвержено потенциальным рискам хозяйственной деятельности.

Заключительная часть

В бухгалтерской отчетности за 2017 год представлена полная и достоверная информация о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности, а также об изменениях его финансового положения.

Исполнительный директор
ООО «Бизнес»



Горчаков С.В.

Главный бухгалтер

Самсонова О.С.