

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О

ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2021 год

ООО «Специализированный Застройщик «Объектстрой»

I. Краткое описание Общества.

Общество СЗ «Объектстрой» основано в 2012 году. Основным направлением работы является строительная деятельность со специализацией на жилых зданиях и сооружениях.

II. Краткая характеристика Общества

1. Наименование, юридический и почтовый адрес:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Объектстрой»

Сокращенное наименование: ООО «Объектстрой»

Юридический адрес: Россия, 603104, город Нижний Новгород, ул. Краснозвездная дом 39 корпус1, помещение ПЗ

Почтовый адрес: Россия, 603104, город Нижний Новгород, ул. Краснозвездная дом 39 корпус1, помещение ПЗ

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

IV. Сведения о государственной регистрации

Дата первичной государственной регистрации:

Общество зарегистрировано Инспекцией ФНС России по Советскому району г. Н.Новгорода 31.05.2016 г. номер свидетельства (серия 52 № 005426479)

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 28.06.2012. серия 77 № 015378082 Основной государственный регистрационный номер 1127746502597

V. Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его Участника и составляет 400 000 000 рублей (Четыреста миллионов рублей). Единственный участник Общества – Алесян Агаси Алекович владеет долей в уставном капитале Общества составляющей 100 процентов от размера уставного капитала Общества.

VI. Среднегодовая численность работающих за отчетный период

Среднесписочная численность работающих за отчетный 2021 год составила 66 человек. Численность работающих на отчетную дату – 76 человек.

VII. Основные виды деятельности

1. Основной вид деятельности Общества - коды ОКВЭД –41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

2. Исполнительный орган Общества:

Директор Кремешков Сергей Николаевич.

Контрольный орган уставом Общества не предусмотрен.

3. Текущая деятельность Общества в строительной сфере строительство многоквартирных жилых домов для продажи путем совмещения функций заказчика и застройщика, на участке земли принадлежащем Обществу на праве аренды.

4. Земельные участки под застройку, расположены г. Нижний Новгород, Советский район, в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина.

5. ООО «Объектстрой», является членом Саморегулируемой организации Союз "Строители Приволжья" (регистрационный номер СРО-С-194-08022010).

6. Строительно-монтажные работы по строительству выполняются подрядным способом.

VIII. Основная продукция

Основным видом деятельности ООО «Объектстрой» является жилищное строительство с выделением коммерческой и жилой части в структуре построенных площадей. На нижегородский рынок компания вышла в **2015 году**. Застройка жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода – первый проект компании в Нижнем Новгороде. Квартал для застройки расположен в верхней части города (более престижной) в 2.5 км от Нижегородского Кремля, в одном квартале от центральной части города. Историческая часть города, включая главную пешеходную улицу Большую Покровскую, находится в пределах 15-20 минут ходьбы от домов.

В 2020 году Общество завершило застройку жилой территории в границах ул. Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода.

IX. Отдельные хозяйственные операции

1. ООО «Объектстрой» продажу жилых и нежилых помещений в строящихся объектах осуществляет самостоятельно.

2. Сумма НДС, по приобретенным ценностям и услугам при строительстве, учитывается на отдельном счете 08.03.1 в разрезе каждого объекта строительства и отражена в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по стр.1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Все показатели в пояснениях приведены в тысячах рублей.

3. Структура основных средств Общества за 2021 год складывается следующим образом:

тыс.руб

Наименование показателя	На 01.01.2021		Изменения за период				На 31.12.2021	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	107 109	-21 232	13 217	-73 990	10 578	-10 810	46 336	-21 464
в том числе:								
Машины и оборудование (кроме офисного)	19 825	-2 468		-8 900	111	-1 541	10 925	-3 898
Производственный и хозяйственный инвентарь	4 142	-1 140				-993	4 142	-2 133
Транспортные средства	20 741	-9 451	11 717	-3 750	1 801	-6 524	28 708	-14 174
Офисное оборудование	428	-139	1 500			-748	1 928	-887
Сооружения	47 064	-6 586		-46 952	6 992	-518	112	-112
Здания	14 388	-1 275		-14 388	1 674	-399	0	0
Другие виды основных средств	521	-173				-87	521	-260

Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	96 848	-8 135	0	0	0	-5 217	96 848	-13 352
в том числе:								
Другие виды основных средств	86 011	-6 258				-4 676	86 011	-10 934
Здания	10 837	-1 877				-541	10 837	-2 418

4. Запасы Общества.

5.

тыс.руб.

Наименование показателя	На начало года		поступления и затраты	выбыло	оборот запасов между их группами (видами)	На конец периода		
	себе-стоимость	балансовая стоимость				себе-стоимость	себе-стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	1 039 079	1 039 079	119 902	(792 540)	X	366 441	366 441	
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1 470	1 470	48 287	(13 090)	2 311	36 667	36 667	
Готовая продукция	52 796	52 796	-	-	-	52 796	52 796	
Товары для перепродажи	984 710	984 710	2 997	(710 832)	-	276 875	276 875	
Товары и готовая продукция отгруженные	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	104	104	52 384	(52 384)	-	104	104	
Прочие запасы и затраты	-	-	16 234	(16 234)	-	-	-	

6. Начислено налогов по Обществу за 2021 год в сумме 27 831 тыс.руб., в 2020 году – 39 718 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Виды налогов	2021 год	2020 год
Налог на доходы физических лиц	5 423	12 697
Налог на добавленную стоимость	10 241	2 239
Налог на прибыль	1 053	8 389
Земельный налог	25	32
Транспортный налог	533	611
Налог на имущество	2 260	3 180
Отчисления в ФСС	696	1 212
Отчисления в ПФ	5 515	8 549
Отчисления в ОМС	2 085	2 809

7. Предоставлено займов в 2021 году на сумму 881 772 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

	№, дата договора	Сумма Займа на 31.12.2021	Начислено %
ООО Акватория Развлечений	№АР/2020-205 от 26.05.2020 г. (8% годовых)	1 173 100	39 408
ООО Акватория Развлечений	Займа №О/2021-65 от 11.06.2021 (7%)	443 273	11 938
ООО Автобан	№А/2020-79 от 24.11.2020 г. (8% годовых)	15 200	991
ООО Автобан	Займа №О/2021-66 от 11.06.2021 (7%)	10 000	324
ООО КСС	б/н от 28.12.2020 г. (8% годовых)	10 300	403

8. Сформирован резерв по отпускам по состоянию на 31.12.2021 года

Количество не отгуленных дней на дату	274
Среднедневной за последние 6 мес с налогами ФОТ	1 411,35
Резерв отпуска на 31.12.2021 года	386 709,90

Х. Цель привлечения и направление использования кредитных средств

Кредитные ресурсы привлекаются и направляются на пополнение текущих оборотных средств для обеспечения непрерывности процесса строительства. По состоянию на 31.12.2021 года сумма полученных заемных средств составляет 546 781 тыс. руб., сумма %% - 54 562 тыс. руб.

Основные кредиторы:

						тыс.руб.
	№, дата договора	Остаток на 01.01.2021	Получено	Погашено	Остаток на 31.12.2021	Начислено % за 2021 год
ПАО ВТБ	КС-ЦН-776006/2021/00057 от 10.06.2021 г.		453 273	265 488	187 785	9 226
Алекян Агаси Алекович	ДЗ №О/2017-12 от 09.02.2017 г.	92 252		27 000	65 252	7 416
	ДЗ б/н от 09.06.2016 г.	12 192		340	11 852	1 233
	ДЗ от 28.07.2016 г.	29 036		16 000	13 036	3 788
	ДЗ от 13.05.2016 г.	26 386		16 619	9 767	
	Договор уступки права требования от 30.12.2014 г.	100 731		14 500	86 231	15 613
	Договор о переводе права долга от 30.03.2019 г.	172 858			172 858	17 286
Итого		433 455	453 273	339 947	546 781	54 562

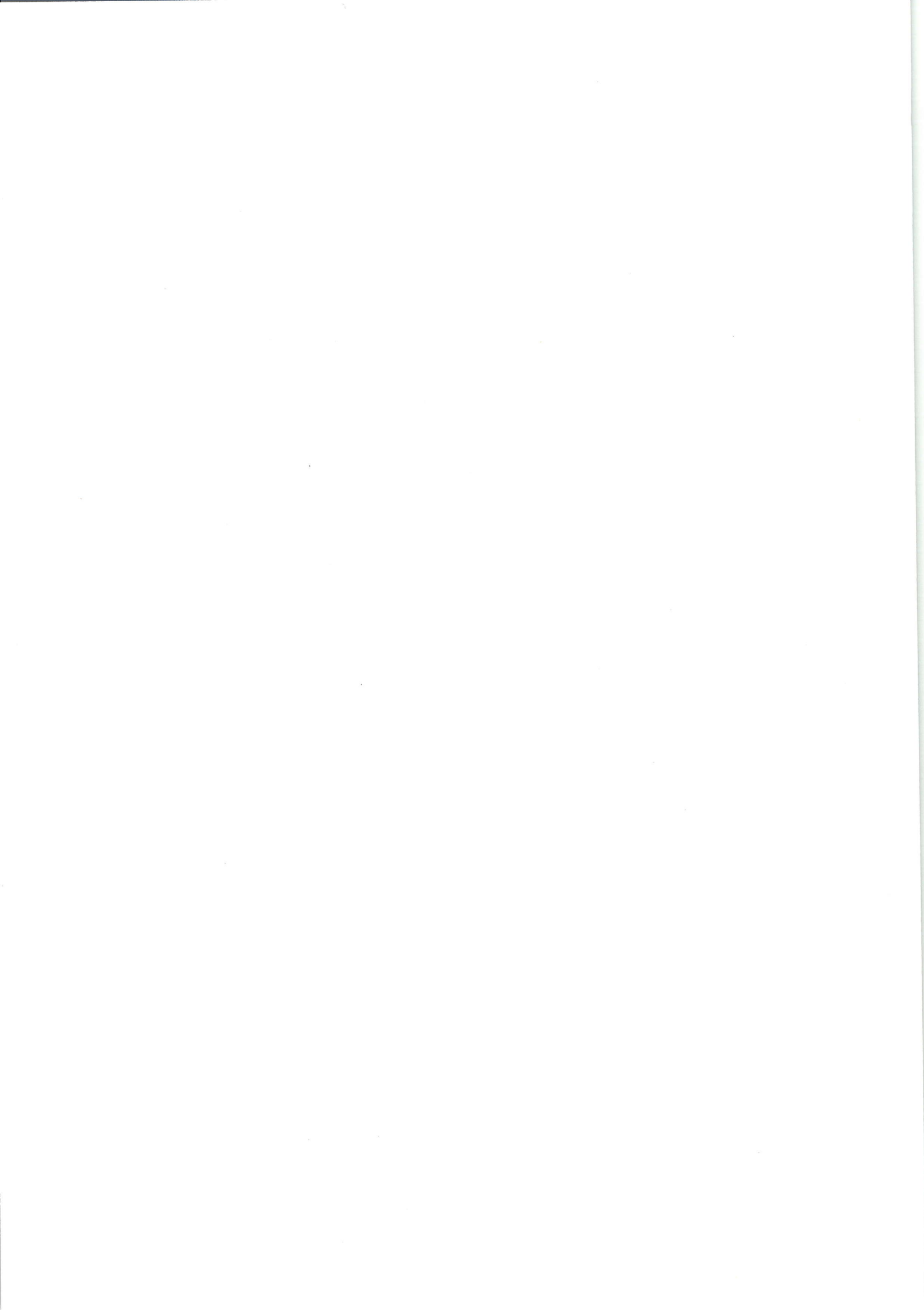
ХІ. Финансовый результат Общества

Общество в своей деятельности использует традиционную систему налогообложения.

Общество подлежит обязательному аудиту. Аудит проводит ООО «НАК-НН».

Расшифровка выручки от реализации по видам деятельности (без НДС) и соответствующих расходов:

тыс.руб.		
Статьи доходов/расходов	2021	2020
Выручка от реализации		
Товаров(работ услуг) собственного производства	39 874	140 234
Продажа КВ, ММ, НП	860 856	576 623



Итого	900 730	716 857
--------------	----------------	----------------

Себестоимость продаж:

Товаров(работ услуг) собственного производства	52 768	68 050
Стоимость КВ, ММ, НП	712 312	551 126
Итого	765 080	619 176

Коммерческие расходы	16 234	10 417
Управленческие расходы	29 269	

Расшифровка прочих расходов и доходов по статьям

Доходы, итого	89 524	17 935
Выручка от реализации транспорта	32 654	1 175
Проценты к получению	53 065	13 068
Штрафы, пени и неустойки к получению	735	1 600
Списание кредиторской задолженности	15	155
Прочие доходы	3 055	1 937
Расходы, итого	143 674	65 196
Расходы по реализации транспорта	23 434	597
Проценты к уплате	55 361	49 542
Услуги банков	655	2 104
Налоги и сборы	7 018	4 097
Списание дебиторской задолженности		7 936
Передача объектов социального назначения муниципалитету	40 003	
Прочие расходы	17 203	920

Формирование прибыли Общества:

тыс.руб.

Вид прибыли	2021 год	2020 год
Валовая прибыль	135 650	97 681
Прибыль от продаж	90 147	87 264
Прибыль до налогообложения	35 997	40 003
Чистая прибыль	24 996	31 628

Отклонения при расчете по налогу на прибыль выразились в формировании временных и постоянных разниц

тыс.руб.

Доходы	Оборот	Налог
Выручка		0,00
Выручка от покупных товаров		0,00

Внереализационные доходы	43,00	8,60
Резерв отпусков		0,00

Расходы

Амортизация Адм	739,00	147,80
Амортизация ТЗ	8,00	1,60
Амортизация Транспорта	2 580,00	516,00
Амортизация Ар	54,00	10,80
Неамортизируемое имущество	1 500,00	300,00
Корректировка Теплоэнерго		0,00
Расходы от продажи техники	56,00	11,20
Не принимаемые расходы	17 644,00	3 528,80

Бухгалтерская прибыль 35 997,00 7 199,40

Расчет по налогу	50 267,00	10 053,40
------------------	-----------	-----------

ХII. Аффилированные лица (связанные стороны)

№ п/п	Наименование связанной стороны	Основание отнесения к связанным сторонам	Дата совершения сделки (операции)	Объем сделки (операции) с аффилированным лицом, т.р.	Вид сделки (операции) с аффилированным лицом (связанной стороной)
1	Алесян Агаси Алекович	Единственный участник	2019 год	640305	Договора долгосрочных займов
3	Кремешков Сергей Николаевич	Исполнительный орган	Сделок не было		

ХIII. Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на 31 декабря 2021 г. не существует условных фактов хозяйственной деятельности, связанных с неопределенными обстоятельствами.

ХIV. Сведения об учетной политике и ее изменениях

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

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «Объектстрой» осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденном приказом Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету "Учетная

политика организации" (далее - ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н, а также требованиями и рекомендациями других отечественных стандартов бухгалтерского и другими нормативными документами, регулирующими правила ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика ООО «СЗ «Объектстрой» утверждена приказом директора Кремешкова С.Н. от 31.12.2021 года и представляет собой совокупность принципов и правил, регламентирующих методiku и организацию бухгалтерского учета.

2. Расходы на управленческие и коммерческие расходы Общество включает в себестоимость строительных работ. Расходы на рекламу относятся как расходы по коммерческой деятельности от продажи квартир, и в стоимость строительства не включаются. Данные расходы учитываются как коммерческие расходы, связанные с реализацией.

3. Активы, стоимостью не более 40000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском и налоговом учете в составе материально-производственных запасов.

4. Задолженность на срок более 12 месяцев учитывается в составе долгосрочной задолженности до истечения, установленного договором срока возврата заемных средств.

6. Проценты по заемным средствам и кредитам учитываются отдельно по каждому виду долгового обязательства, обособленно от основного долга.

7. Учет материальных запасов в бухгалтерском учете осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с пунктом 47 ФСБУ 5/2019 Общество применяет перспективный метод перехода по учету материальных запасов (новые правила применяются только к новым фактам хозяйственной деятельности).

Порядок учета стоимости запасов для управленческих нужд – применяется общий порядок, установленный для учета запасов с применением счета 10 «Материалы». Затраты признаются расходами того периода, в котором запасы использованы (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, формирование которой осуществляется без применения счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей». Затраты по заготовке и доставке запасов, производимые до момента их передачи в производство включаются в стоимость приобретенных запасов.

В случае если в качестве запасов признаются материальные ценности, остающиеся от выбытия (в том числе частичного) внеоборотных активов или извлекаемые в процессе текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции внеоборотных активов, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов, считается наименьшая стоимость, по которой учитываются аналогичные запасы, приобретенные (созданные) организацией в рамках обычного операционного цикла (п. 16 ФСБУ 5/2019);

Учет товаров, предназначенных для продажи, осуществляется на счете 41 «Товары».

8. Бухгалтерский учет объектов основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 30.03.2001 г. №26н в редакции Приказа Минфина РФ от 27.11.2006г. №156н.

Основные средства принимаются к учёту по фактическим затратам на их приобретение (создание). Основные средства не более 40 000 рублей, включая НДС учитываются на счете 10 и списываются на затраты по мере их передачи в эксплуатацию.

Амортизация начисляется линейным способом. Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации по ним в течение установленного срока их полезного использования.

Срок полезного использования определяется в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 как минимальный срок полезного использования по группе основных средств.

Срок полезного использования по приобретенным объектам основных средств, бывшим в эксплуатации, определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации данного объекта предыдущими собственниками – на основании акта о приеме-передаче основных средств (формы №№ ОС-1, ОС-1а). Указанные объекты включаются в состав той амортизационной группы (подгруппы), в которую они были ранее включены предыдущим собственником.

Создание резервов предстоящих расходов и платежей.

Резервы предстоящих расходов и платежей - Общество создает резерв на оплату отпусков.

Создание резерва по сомнительным долгам.

Общество создает резерв по сомнительным долгам.

Краткая информация об изменениях в учетной политике с 01.01.2022г.

Учет основных средств в бухгалтерском учете осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Общество применяет альтернативный метод перехода по учету основных средств. Производится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Применяется линейный метод амортизации.

Учет капитальных вложений в бухгалтерском учете осуществляется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

В силу пункта 26 ФСБУ 26/2020 организациям применяется ФСБУ 26/2020 перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после

начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Учет арендованного имущества в бухгалтерском учете осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Общество в качестве Арендатора по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, право пользования активом и обязательством по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется данный стандарт, не пересчитываются.

Общество применяет правила документооборота, требования к первичным документам и регистрам бухучета, порядок их исправления и хранения в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

XV. Прекращаемая деятельность

Информация по прекращаемой деятельности в бухгалтерской отчетности организации отсутствует.

XVI. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

XVII. Существенные ошибки

Существенных ошибок в бухгалтерском учёте и отчетности за предшествующие периоды, подлежащих пояснению согласно нормам ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учёте" (утв. приказом Минфина от 28.06.2010 г. № 63н), в отчётном году не выявлено.

XVIII. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации. Все показатели в пояснениях приведены в тысячах рублей.

XIX. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, подлежащие раскрытию согласно нормам ПБУ 7/98 "События после отчётной даты" (утв. приказом Минфина от 25.11.1998 г. № 56н в редакции от 20.12.2007 г. № 143н), в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отражены ниже.

В период между датой окончания периода, но до сдачи отчетности за 2021 год произошли следующие события, которые откажут сильное влияние на финансовое состояние организации, а именно: начало специальной операции России на Украине

24.02.2022г.

Некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении Российской Федерации.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В связи с этими факторами есть высокая вероятность, что не проданные квадратные метры в построенном жилищном комплексе будут реализованы со значительной задержкой, что приведет к уменьшению выручки в 2022 году и уменьшению налогов.

Нестабильная ситуация, скачки цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы в строительной отрасли возможно приведет к тому, что новые проекты будут отложены на неопределенный срок.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

XX. Непрерывность деятельности

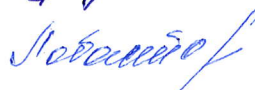
Руководство Общества считает, что принимает все необходимые меры для устойчивого непрерывного функционирования бизнеса.

Директор ООО «Объектстрой»



Кремешков С.Н.

Главный бухгалтер ООО «Объектстрой»



Лобастова И.С.

