

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Автобан»

за 2021 год

1. Общие сведения

ООО Специализированный застройщик «Автобан» ИНН 5262057290/ 526201001
ОГРН 1025203723170

Юридический адрес: 603104, Нижний Новгород г, Краснозвездная ул, д. 39, корп.1, помещ. П2, комн 12.

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «Автобан» 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.

Форма ведения бухгалтерского учета — автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия предприятия БИТ.Строительство.

Организация значится в реестре, как малое предприятие.

Уставный капитал организации: 40 000 000 (сорок миллионов) рублей, оплачен полностью. Единственный участник Общества – Алесян Агаси Алекович владеет долей в уставном капитале Общества составляющей 100 процентов от размера уставного капитала Общества.

Среднесписочная численность работающих за отчетный 2021 год составила 25 человека. Численность работающих на отчетную дату – 41 человек.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Все показатели в пояснениях приведены в тысячах рублей

2. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности: ОКВЭД 42.11 строительство автомобильных дорог и автомагистралей.

Исполнительный орган Общества - **Генеральный директор, Алесян Агаси Алекович.**

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 собственности;
- сдача в аренду собственного имущества.

Земельные участки под застройку, расположены г. Нижний Новгород, Советский район, Краснозвездная, 17

Объекты строительства – Застройка жилого квартала в границах пр. Гагарина, улиц Бекетова, Нартова, Медицинская в Советском районе г. Н.Новгорода

- Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (№1 по генплану)

- Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (№2 по генплану)

Основание для строительства:

- разрешение на строительство № 52 - RU 523030002005001-06/07/701-2021 г. от 07.12.2021 г. срок действия до 07.06.2024 г. (№1 по генплану);

- разрешение на строительство № 52 - RU 523030002005001-06/07/711-2021 г. от 10.12.2021 г. срок действия до 10.06.2024 г. (№2 по генплану);

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

Строительно-монтажные работы по строительству выполняются подрядным способом.

Исполнение обязательств Застройщика перед Дольщиками:

	Многоквартирный жилой дом №1 по генплану		№2 по генплану	
	кол-во	кв.м.	кол-во	кв.м.
Объекты долевого строительства, в отношении которых на 31.12.2021 года действуют ДДУ:				
Жилые помещения	18	893,12		
Нежилые помещения	1	100,03		

3. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «СЗ «Автобан» утверждена приказом ген. директора Алекаян А.А. от 31.12.2021 года и представляет собой совокупность принципов и правил, регламентирующих методику и организацию бухгалтерского учета.

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 истек-

шего 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 применяет 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».

Информация об основных положениях учетной политики в 2021 году

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.

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».

Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

Учет затрат по строительству осуществляется на сч.08.33 в разрезе объектов строительства, в том числе расходы Заказчика-Застройщика.

Финансовый результат от оказания застройщиком услуг определяется при завершении строительства как разница между фактическими затратами на строительство сч.08.33 и договорной стоимостью сч.86.

Создание резервов предстоящих расходов и платежей.

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

4. Отдельные хозяйственные операции

ООО «СЗ «АВТОБАН» продажу жилых и нежилых помещений в строящихся объектах осуществляет самостоятельно.

Сумма НДС, по приобретенным ценностям и услугам при строительстве, учитывается на отдельном счете 19.33 и отражена в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по стр.1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

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	Переоценка	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	305 795	-2 522	2 066	-2 328	118	-1 567	305 533	-3 971	
в том числе:									
Земельные участки	279 092						279 092	0	
Сооружения	8 693	-360	869	0	0	-672	9 562	-1 032	
Здания	15 164	-1 180		-2 328	118	-389	12 836	-1 451	
Другие виды основных средств	2 150	-563	223			-282	2 373	-845	
Машины и оборудование (кроме офисного)	181	-54	855			-59	1 036	-113	
Транспортные средства	100	-100					100	-100	
Офисное оборудование	415	-265	119			-165	534	-430	

Учено в со-
ставе доход-
ных вложений
в материаль-
ные ценности
- здания

173 373	-22 336	114 283	-139 946	25 663	-5 858	86 438	234 148	-2 531
---------	---------	------------	----------	--------	--------	--------	---------	--------

Запасы Общества:

тыс.руб.

Наименование показателя	На 01.01.2021		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	На 31.12.2021	
	себестоимость	балансовая стоимость		себестоимость	оборачиваемость		себестоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	45 316	45 316	75 512	(84 812)	X	36 016	36 016	
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	73	73	62 418	(33 418)	57 154	29 073	29 073	
Готовая продукция	136	136	-	-	-	136	136	
Товары для перепродажи	45 106	45 106	622	(38 921)	-	6 806	6 806	
Затраты в незавершенном производстве	-	-	12 473	(12 473)	-	-	-	

Начислено налогов по Обществу за 2021 год в сумме 14 659 тыс.руб., в 2020 году – 13 139 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.		
Наименование налога	2021	2020
Налог на доходы физических лиц	1 981	1 776
Налог на добавленную стоимость	1 087	663
Налог на прибыль	437	1 524
Земельный налог	3 830	2 708
Транспортный налог	24	25
Налог на имущество	4 224	3 264
Отчисления в ФСС	265	317
Отчисления в ПФ	2 052	2 174
Отчисления в ОМС	759	688

Предоставлено займов в 2021 году на сумму 130 191 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.			
Заемщик	Номер, дата	Сумма займа	Начисленные проценты
АКВАТОРИЯ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ООО	ДЗ №03/2019 от 22.03.2019 (8%)	35 000,00	2 800,00
ЗЕНИТ ЭНЕРГО ООО	ДЗ №3Э/2020-22 от 27.05.2020 (8%)	27 500,00	1 360,00
ПИР ООО	ДЗ №22/2019-03 от 22.03.2019 (10%)	59 550,00	5 838,00
ПИР ООО	ДЗ №А/2011-41 от 18.04.2011 (1%)	8 141,00	81,00

Сформирован резерв по отпускам по состоянию на 31.12.2021 года

Количество не отгуленных дней на дату	174,58
Среднедневной за последние 6 мес с налогами ФОТ	1,1
Резерв отпуска на 31.12.2020 года	203

Резерв по отпускам исчисленный по состоянию на 31.12.2021 года отражен в базе 1С 01.01.2022 года.

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 256 362 тыс. руб., в т.ч. сумма %% - 5 720 тыс. руб.

тыс.руб.

Заимодавец	№договора, дата	31.12.2020	31.12.2021	Начисленные %
Банк ВТБ (ПАО) MOSCOW	КС-ЦН-776006/2021/00077 от 05.10.2021		123 023	1 180
Алесян Агаси Алекович	ДЗ №09/2021-01 от 13.09.2021 (8%)		3 000	7
Алесян Агаси Алекович	ДЗ №А/2020-61 от 11.11.2020 (8%)	50 000	53 000	24
Алесян Агаси Алекович	Согл. о новации №б/н от 29.12.2018 (% не начисл., век- сельн. в займ)	10 289	6 189	3 115
СЗ "ОБЪЕКТСТРОЙ" ООО	ДЗ №О/2021-66 от 11.06.2021 (7%)		10 000	325
СТРОЙЭКСПЕРТ ООО	ДЗ №В/2017-163 от 14.07.2017 (0%) ООО "Век"	37 450	37 450	
СТРОЙЭКСПЕРТ ООО	ДЗ б/н от 29.08.2017 (0%) ООО "Век"	8 500	8 500	
Объектстрой СЗ ООО	ДЗ №А/2020-79 от 24.11.2020 (8%)	10 000	15 200	1069

5. Информация о связанных сторонах

ООО СЗ «Автобан» владеет 24% доли собственности в ООО «Автобан-проект». В 2020 году осуществлялись операции по предоставлению недвижимого имущества в аренду связанной стороне ООО «Автобан-проект» на сумму 68 тыс.руб. в 2021 году и 569 тыс.руб в 2020 году.

Алесян Агаси Алекович – единственный участник – 2018,2020 года – долгосрочные займы на сумму 118 млн.руб.

6. Основные показатели деятельности организации

Показатели	2021 год	2020 год
Выручка – всего, в т.ч.:	60202	70 567,7
Выручка от реализации жилых помещений	17 400	13 633,6
Выручка от реализации объектов строительства, нежилых помещений	25 744	30 694,5
Выручка от сдачи в аренду собственного имущества	17 058	17 590,9
Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика		8 648,7
Проценты к получению по выданным договорам займа	10 079	6 549,3
Доходы связанные с выходом из Общества	1 934	
Прочие доходы (реализация основных средств, списание кредитор. задолж.)	715	349,2

Затраты:		
- себестоимость жилых помещ.	13 178	15 397,4
- себестоимость строительства нежилого объекта	25 743	30 447,90
- амортизация ОС	6 551	5 288,4
- фонд оплаты труда	7 004	8 049,9
- налоги с зарплаты	1 317	1 717,5
- текущие расходы по содержанию имущества	6 491	4 822,1
- прочие расходы	11 696	3 065,7

7. Формирование прибыли Общества:

тыс.руб.

Вид прибыли	2021 год	2020 год
Валовая прибыль	8 559	1 779
Прибыль от продаж	1 462	1 779
Прибыль до налогообложения	949	1 784
Чистая прибыль	551	222

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

тыс.руб.

Расходы	Оборот	Налог
Амортизация Офис	245	49
Амортизация Админ	14	3
Амортизация КЛ	709	142
Неамортизируемое имущество	68	14
Не принимаемые расходы	327	65

Бухгалтерская прибыль	949	190
Расчет по налогу	2176	435

8. Информация по прекращаемой деятельности в бухгалтерской отчетности организации

Отсутствует.

9. Непрерывность деятельности

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

10. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

11. 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.

12. 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.

13. 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 отчетной 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 строитель-
но-монтажные работы в строительной отрасли возможно приведет к тому, что новые про-
екты будут отложены на неопределенный срок.

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

Исполнительный директор

Солдатова Е.В.

Главный бухгалтер

Лобастова И.С.