

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Строй Актив"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	1 079	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3 991	3 763	3 778
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	5 046	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	265	-	-
Запасы	1210	423 856	33 004	197 965
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3 408	172
Дебиторская задолженность*	1230	86 090	6 988	9 743
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 000	-	27 815
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 902	82	47
Прочие оборотные активы	1260	9 503	15	7 569
ИТОГО активы	-	581 731	47 260	247 089
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	520 955	40 570	100 998
Отложенные налоговые обязательства	1420	2 222	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	151 179
Кредиторская задолженность	1520	66 873	12 084	7 349
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	146	375	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	590 195	53 029	259 526
Стоимость чистых активов	-	(8 464)	(5 769)	(12 437)

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	1 120	-	-	-	-	-	1 120	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	(41)	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020г.	-	-	-	-	
	5180	за 2021г.	-	1 120	(1 120)	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2020г.	-	-	-	-	
в том числе:							
Сайт	5181	за 2021г.	-	398	-	(398)	
	5191	за 2020г.	-	-	-	-	
Дизайн-проект	5182	за 2021г.	-	722	-	(722)	
	5192	за 2020г.	-	-	-	-	

Руководитель

Птицын Василий Иванович

(подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долгосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	40 570	607 747	-	(127 363)	-	-	-	-	520 955	
	5571	за 2020г.	100 998	2 410	7 699	(70 537)	-	-	-	-	40 570	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021г.	-	503 125	-	(75 287)	-	-	-	-	427 838	
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021г.	40 570	104 622	-	(52 076)	-	-	-	-	93 117	
	5573	за 2020г.	100 998	2 410	7 699	(70 537)	-	-	-	-	40 570	
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	12 083	66 003	3 520	(15 176)	-	-	442	-	66 872	
	5580	за 2020г.	158 528	30 909	5 714	(183 660)	-	-	-	593	12 083	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	10 934	3 607	-	(10 753)	-	-	-	-	3 788	
	5581	за 2020г.	7 063	10 611	-	(6 740)	-	-	-	-	10 934	
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	56 267	-	-	-	-	-	-	56 267	
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 058	(23)	28	(845)	-	-	442	-	660	
	5583	за 2020г.	286	933	12	(765)	-	-	-	593	1 058	
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	3 487	(3 487)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020г.	130 340	-	4 464	(134 804)	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020г.	20 839	19 274	1 238	(41 351)	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2021г.	91	6 153	5	(91)	-	-	-	-	6 158	
	5586	за 2020г.	-	91	-	-	-	-	-	-	91	
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021г.	52 653	673 750	3 520	(142 539)	-	X	442	-	587 827	
	5570	за 2020г.	259 526	33 319	13 413	(254 197)	-	X	-	-	52 653	

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	413 932	78 207
Расходы на оплату труда	5620	7 195	5 299
Отчисления на социальные нужды	5630	1 390	1 147
Амортизация	5640	85	-
Прочие затраты	5650	15 092	6 350
Итого по элементам	5660	437 694	91 003
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(394 635)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	164 901
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	43 059	255 904

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель
(подпись)  **Иванов Василий Иванович**
(расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	375	57	(286)	-	146
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель

 (подпись)
 (расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	144 350	-	-
	5811	-	-	-

Руководитель Птицын Василий Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к годовому отчету за 2021 год
по ООО СЗ «СТРОЙ АКТИВ»

1. Сведения об обществе

1.1. Полное наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙ АКТИВ».

1.2. Юридический адрес: 628416, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Ленина, 43, каб.1416.

1.3. Фактический адрес: 628416, Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, пр. Ленина, 43, каб.1416.

1.4. Дата государственной регистрации: 24 октября 2018г., основной государственный регистрационный номер 1188617014992.

1.5. Уставный капитал предприятия составляет 10 000 рублей. Учредителем является Птицын Василий Иванович. Уставный капитал общества оплачен полностью.

2. Связанные стороны

2.1. ООО СЗ «СТРОЙ АКТИВ» в качестве связанных сторон – учредитель и генеральный директор Птицын Василий Иванович. В отчетном периоде вознаграждение основному управленческому персоналу составило 2 482 тыс. руб., в т.ч. страховые взносы – 356 тыс. руб.

В отчетном периоде (декабрь 2021г.) Птицыну В.И. предоставлен заем в сумме 4600 тыс. руб.

2.2. ООО СЗ «Домакс» - учредителем и директором является Птицын Василий Иванович. В отчетном периоде юридическое лицо являлось основным подрядчиком при строительстве всех объектов.

Договор подряда №02-Ю/2021 от 22.03.2021 (объект Спорткомплекс с. п. Сытомино, Ледовый каток с.п. Сытомино) – выполнено работ в отчетном периоде на сумму 76900 тыс. руб., в т.ч. НДС.

Договор подряда №3-Ю/2021 от 22.03.2021 (Комплекс малоэтажных жилых домов в с.п. Солнечный, Сургутский район) – выполнено работ в отчетном периоде на сумму 316 816 тыс. руб., в т.ч. НДС.

Обществом с ограниченной ответственностью СЗ «Домакс» предоставлен Организации заем на сумму 60 000 тыс. руб., начислены проценты в сумме 1900 тыс. руб. Итого остаток непогашенной задолженности с учетом начисленных процентов по состоянию на 31.12.2021г. составляет 61 900 тыс. руб.

3. Основные элементы учетной политики предприятия

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

3.1.2. Применяется ПБУ 18/02.

3.1.3. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

3.1.4. Срок полезного использования по основным средствам определяется в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью комиссией, созданной на основании организационно-распорядительного документа руководителя, с учетом "ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов" (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст).

3.1.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.6. Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01, если их стоимость не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ и списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

3.1.7. Ежегодная переоценка основных средств не производится.

3.1.8. Оценка материалов при отпуске их в производство или списание на иные цели производится отдельно по каждому месту хранения по средней стоимости (взвешенная оценка). При этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов по каждому месту хранения.

3.1.9. Убыток до налогообложения составила 3542 тыс. руб.

3.1.10. Расходы для нужд управления организации в целом учитываются в течении месяца на счете 26 «Общехозяйственные расходы», при этом напрямую на счет 90.08.1 «Управленческие расходы по

деятельности с основной системой налогообложения» в конце отчетного месяца закрываются расходы:

- ТМЦ офисные
- аренда офисного помещения
- расходы на ПО
- нотариальные расходы.

Оплата труда АУП и страховые взносы, обслуживающего строительство объектов, закрывается в конце отчетного месяца в дебет субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств» в разрезе объектов строительства пропорционально накопленным прямым затратам. Метод обусловлен тем, АУП занят исключительно в строительной деятельности. Всего учтено за 2021г. с учетом налоговых отчислений составило 8445 тыс. руб.

- 3.1.11. Коммерческие расходы (оплата труда с налогами менеджера по продажам, рекламные услуги, агентские услуги) учитываются на отдельном субконто счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» - «Затраты, не увеличивающие стоимость объекта» в сумме 5470 тыс. руб. за 2021г. По мере ввода в эксплуатацию жилых домов данные расходы списываются в дебет счета 90.07 «Расходы на продажу».
- 3.1.12. Остатки незавершенного строительства отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 12103 «Основное производство».

Объект	На 31.12.2020	На 31.12.2021
2 Лянтор Мноквартирный ЖД	7 045 000,00	10 054 544,00
КДЦ Солнечный		2 181 006,64
Ледовая арена	55 000,00	
Нижневартовск	960 000,00	
НСКанализации Солнечный		1 771 151,00
НСТепловодоснабжения Солнечный		4 405 958,00
Солнечный 1.1		126 201 662,96
Солнечный 1.2		119 653 313,32
Солнечный 2.1		42 134 245,77
Солнечный 2.2		51 181 506,82
Солнечный 3		21 362 671,06
Солнечный распределение	4 134 022,00	
Спорткомплекс Барсово	17 217 347,03	
Итого	29 411 369,03	378 946 059,57

В том числе затраты, не увеличивающие стоимость объекта» в сумме 5 469 865,16 руб.

- 3.1.13. Распределение общих затрат, которые не возможно отнести на определенный жилой дом (объект «Комплекс малоэтажных жилых домов в с.п. Солнечный, Сургутский район»), осуществляется с применением коэффициентов пропорционально площади.
- 3.1.14. В связи с началом применения ПБУ 18/02 с 2021г. отражены остатки ОНА на 01.01.2021 в сумме 1 975 тыс. руб. с размера убытка прошлых лет (9 875 тыс. руб.). Сумма является незначительной (что не влечет за собой применение ретроспективного метода) и отражена в Отчете о финансовых результатах по строке 2340 «Прочие доходы».

3.2. Учетная политика для целей налогового учета.

- 3.2.1. Предприятие определяет налоговую базу НДС по методу начисления, организован отдельный учет НДС.
- 3.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.
- 3.2.3. Материальные ценности списываются на производство по средней цене.
- 3.2.4. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества (п. 1 ст. 258 НК РФ).
- 3.2.5. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

4. Финансово-хозяйственная деятельность

4.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный год.

- 4.1.1. Основным видом деятельности организации является Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20).

- 4.1.2. В течение отчетного периода велось строительство подрядным способом следующих объектов:
- Крытый хоккейный корт в пгт. Барсово, Сургутский район;
 - Спорткомплекс с. п. Сытомино, Ледовый каток с.п. Сытомино;
 - Комплекс малоэтажных жилых домов в с.п. Солнечный, Сургутский район.
- 4.1.3. Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021г. составила – 86 090 тыс. рублей. Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.
- 4.1.4. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021г. составила – 66 873 тыс. рублей. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.
- 4.1.5. Убыток за 2021г. составил 2 694 тыс. руб.
- 4.1.6. Убыток обусловлен фактом Безвозмездной передачи следующих объектов в Департамент финансов Администрации Сургутского района (ДЕПИМУЩЕСТВА АСР):

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Кроме того НДС, тыс. руб.
Наружные сети Водоотведения ЖД Лянтор	735 159,00	147 031,80
Наружные сети Водоснабжения ЖД Лянтор	855 917,00	171 183,40
Наружные сети Теплоснабжения ЖД Лянтор	1 815 551,00	363 110,20
ИТОГО	3 406 627,00	681 325,40

- 4.1.7. События после отчетной даты отсутствуют.
- 4.1.8. Отрицательные чистые активы, в частности накопленный убыток связаны с:
- безвозмездной передачей наружных сетей к жилому дому в г.Лянтор Администрации Сургутского района.
 - процентами, исчисляемыми по предоставленным займам и учитываемыми в составе прочих расходов в связи с отсутствием целевого пообъектного назначения предоставления денежных средств согласно предмету договоров.
 - единовременным списанием части управленческих расходов.
 - весь период деятельности Организации (до момента начала строительства объекта Комплекс малоэтажных жилых домов в с.п. Солнечный, Сургутский район) осуществлялось строительство объектов в целях дальнейшей реализации Администрации Сургутского района. Реализация объектов Муниципальным образованиям производилась по утвержденным на момент начала строительства тарифам.
- 4.1.9. Долевое строительство объекта Комплекса малоэтажных жилых домов в с.п. Солнечный, Сургутский район осуществляется с использованием эскроу-счетов. На 31.12.2021г. остаток на эскроу-счетах составляет 144 349 тыс.руб.

«28» апреля 2022г.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

Птицын В.И.

Кузнецова Ю.И.