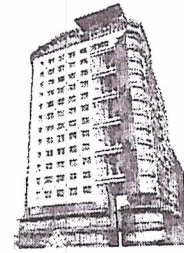




общество с ограниченной ответственностью
«Старт-Строй»



603024, г. Н. Новгород, ул. Белинского, дом 61, литр Л, каб. 36
тел\факс (831) 2 78 77 19
(831) 2 78 77 22; 2 78 77 23; 2 78 77 24

Пояснения
к бухгалтерской отчетности ООО «СТАРТ-СТРОЙ» за 2019 год

Сведения об организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СТАРТ-СТРОЙ»

Юридический адрес: 603024 г. Нижний Новгород ул. Белинского, дом 61, литр Л, кабинет 36.

Дата государственной регистрации: 1997 г., ОГРН 1025203739120,
ИНН 5262059353, КПП 526201001

Уставный капитал составляет 150 000 000 руб.

Состав учредителей (физические лица 100%)

- Нагорная Элада Львовна - 60%
- Головкин Олег Владиславович - 30%
- Акатов Павел Валерьевич - 5%
- Акатов Максим Валерьевич - 5%

Основные элементы учетной политики:

Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

- бухгалтерский учет в организации осуществляется главным бухгалтером;
- срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы;
- малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию;
- ежегодная переоценка основных средств не проводится;
- при списании оценка материалов и товаров производится по способу средней стоимости.

Учетная политика для целей налогового учета:

- в целях признания доходов и расходов при пересчете налога на прибыль фирма использует метод начисления;
- по амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом;
- в целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется средняя стоимость;
- формирование регистров налогового учета производится с использованием бухгалтерской программы 1С.

Учетная политика разработана на основании действующих нормативных документов: Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. №402-ФЗ, Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998г. №34н) и другими нормативными документами, учредительными и собственными руководящими нормативными актами.

Изменения в учетную политику не вносились.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Генеральный директор (п.1 ст.6 Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. №402-ФЗ).

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией под руководством Главного бухгалтера. Ведение бухгалтерского учета и подготовка бухгалтерской отчетности в Обществе осуществляется на основе данных первичных учетных документов с использованием автоматизированной системы бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность ООО «СТАРТ-СТРОЙ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. ООО «СТАРТ-СТРОЙ» на начало и конец отчетного периода, а также в течение отчетного периода не имело:

- чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности;
- прекращенных операций;
- государственной помощи;

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ 1-21), утвержденными Приказами Минфина РФ ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации»; Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019год;

- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- отчет об изменении капитала за 2019 год;
- отчет о движении денежных средств за 2019 год;
- пояснений ООО «СТАРТ-СТРОЙ» к годовому отчету 2019 год.

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля.

Организация является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации и осуществляющей основную деятельность в Нижегородском регионе, поэтому является подверженной изменениям в государстве и регионе.

Риск ликвидности:

В случае ухудшения финансового состояния Организация вследствие возобновления влияния экономического кризиса повышается риск ликвидности, связанный с несопадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Компания несет бремя уплаты налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога.

Прочие риски.

В Организации действуют процедуры управления имущественными рисками путем страхования. Общество осуществляет следующие виды страхования:

- имущественное страхование;
- добровольное медицинское страхование;
- обязательное страхование;
- страхование персонала (работников Организации от несчастных случаев);
- пенсионное страхование.

Данные бухгалтерской отчетности Общества за 2019 г. сопоставимы с данными бухгалтерской (финансовой) отчетности за два предыдущих года – 2018 и 2017 г.

События после отчетной даты.

Организация выступает в роли ответчика по ряду судебных дел:

- Об истребовании имущества из чужого незаконного владения Дело №А43-953/2020 от 19 февраля 2020г., истец ПРОКУРАТУРА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, сумма иска не определена;
- Об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения Дело №А43-41169/2019 от 18 февраля 2020г., истец ООО УК "ЦВЕТЫ" (Исполнительный лист 19158/20/52007-ИП от 27 февраля 2020 на 3,9 тыс. руб.)

Информация о выданных и полученных обеспечениях представлена в таблице 8 табличных пояснений.

Информации о связанных сторонах.

Связанными сторонами по отношению к нашей организации в 2019 году выступают следующие лица:

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
Нагорная Элада Львовна	Участник - физическое лицо (доля владения 60% - 90 млн. руб.)
Головко Олег Владиславович	Участник - физическое лицо (доля владения 30% - 45 млн. руб.)
Акатов Павел Валерьевич	Участник - физическое лицо (доля владения 5% - 7,5 млн. руб.)
Акатов Максим Валерьевич	Участник - физическое лицо (доля владения 5% - 7,5 млн. руб.)
ООО «Виктория НН»	Дочерняя организация (доля владения 100%)
ООО Специализированный застройщик «Инградстрой»	Дочерняя организация (доля владения 99%)
Поваляев Андрей Валентинович	Основной управленческий персонал (Генеральный директор)
ООО «Столица Нижний»	Участники – физические лица: -Акатов П.В. (доля владения – 10% уставного капитала) - Головко О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) Генеральный директор Головко О.В.
ООО СГ «СтартСтрой»	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головко О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала) Генеральный директор Поваляев А.В.
ООО «Стройиндустрия»	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головко О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО «Глобал Эстейт»	Участник – юридическое лицо:

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
	ООО «Стройиндустрия» (доля владения – 100% уставного капитала)
ООО «Инетик-НН»	Участник – физическое лицо: - Головки О.В. (доля владения – 95% уставного капитала)
ООО "СМ-СТРОЙ52"	Участник – юридическое лицо: ООО «Разумные инвестиции» (доля владения – 90 % уставного капитала) Участник ООО «Разумные инвестиции» Головки О.В. (доля владения – 100% уставного капитала)
ООО УК «Столица Нижний» Д.У. ЗПИФ комбинированный «СТН»	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО «Монолит-Аренда»	Участники – физические лица: - Поваляев А.В. (доля владения – 50 % уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 50 % уставного капитала)
ООО «АДС-Инвест»	Участники – физические лица: - Головки О.В. (доля владения – 37,5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 6,25% уставного капитала) - Нагорная Э.Л. (доля владения – 50% уставного капитала)
ООО «Радио - Резонанс»	Участник – физическое лицо: - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО «СТН-Строй»	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 30% уставного капитала)

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
	<ul style="list-style-type: none"> - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО «Хорека-НН»	Участники – физические лица: <ul style="list-style-type: none"> - Головки О.В. (доля владения – 50% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 20% уставного капитала)
ООО «Р и М»	Участник – физическое лицо: <ul style="list-style-type: none"> - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО ИК "УНИВЕРСАЛ-ФИНАНСЫ-НН"	Участники – физические лица: <ul style="list-style-type: none"> - Нагорная Э.Л. (доля владения – 45% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 22,5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 7,5% уставного капитала)
ООО "ИСК СТРОЙГРАД"	Участники – физические лица: <ul style="list-style-type: none"> - Нагорная Э.Л. (доля владения – 54% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 27% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 4,5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 4,5% уставного капитала)
ООО "СТРОЙИНВЕСТ-52"	Участники – физические лица: <ul style="list-style-type: none"> - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО «Гранд-Аренда»	Участники – физические лица: <ul style="list-style-type: none"> - Головки О.В. (доля владения – 60% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 20%)

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
	уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 20% уставного капитала)
ООО «ИДК»	Участники – физические лица: - Головки О.В. (доля владения – 1/2 уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 1/4 уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 1/4 уставного капитала)
ООО "ПРИМАЭНЕРГО"	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО "ИНДОР-НН"	Участники – физические лица: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 60% уставного капитала) - Головки О.В. (доля владения – 30% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 5% уставного капитала) - Акатов М.В. (доля владения – 5% уставного капитала)
ООО "БЕРЕГ"	Участник – физическое лицо: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 50% уставного капитала)
ООО "ПАЗА - ХОЛДИНГ"	Участник – физическое лицо: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 100% уставного капитала)
ООО "СИЕНА"	Участник – физическое лицо: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 75% уставного капитала)
ООО "ЭНЕРГОСИСТЕМЫ"	Участник – физическое лицо: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 100% уставного капитала)
ООО "ГАРДИНИЯ"	Участник – физическое лицо: - Нагорная Э.Л. (доля владения – 100% уставного капитала)

Наименование организации, ФИО физического лица	Доля владения в уставном капитале, занимаемая должность, иные признаки связанных сторон
ООО «Инвестпроект»	Участники – физические лица: - Головки О.В. (доля владения – 60% уставного капитала) - Акатов П.В. (доля владения – 40% уставного капитала)
ООО «Бизнес-Инвест»	Основной управленческий персонал (Директор) – Акатов П.В.
ООО «Системные решения»	Участник – физическое лицо: - Головки О.В. (доля владения – 95% уставного капитала)
ООО «Финкон»	Участник – физическое лицо: - Головки О.В. (доля владения – 20% уставного капитала)

Основные операции со связанными сторонами в 2019 г.:

1. ООО Специализированный застройщик «Инградстрой» договора займа выдано 113 000 тыс. руб., погашено 73 000 тыс. руб.
2. ООО "Глобал эстейт" договора займа выдано 19 200 тыс. руб.

В 2019г. существенные исправления в бухгалтерский учет Общества за 2018г. не вносились.

Стоимость основных средств на начало отчетного периода составляла 657 612 тыс. руб. В течение отчетного периода введено в эксплуатацию основных средств на сумму 206 090 тыс. руб. На конец отчетного периода с учетом начисленной амортизации стоимость основных средств составила 758 993 тыс. руб. В отчетном периоде остаточная стоимость основных средств, сданных в аренду равна 1 301 665 тыс. руб. без учета амортизации.

Основным видом деятельности организации в 2019г. являлась деятельность по оказанию услуг заказчика-застройщика. ООО «СТАРТ-СТРОЙ» осуществляет организацию процесса строительства жилой застройки в районе пос. Дубенки в Приокском районе г. Нижнего Новгорода, жилой застройки территории по адресу: г. Нижний Новгород, улица Деревообделочная.

В 2019г. введены в эксплуатацию следующие объекты строительства:

Застройка территории по адресу: г. Нижний Новгород, Приокский район в районе пос. Дубенки	
«Многоквартирный жилой дом № 20 (по генплану) расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, в районе пос. Дубенки (участок № 3)	№ 52-RU523030002005001-27/2455p-2016 от 02.10.19 г ул. Цветочная (Приокский), дом 13

«Многоквартирный жилой дом № 21 (по генплану) расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, в районе пос. Дубенки (участок № 3)

52-RU523030002005001-27/2456p-2016 от 03.10.19 г ул. Цветочная (Приокский), дом 13, корпус1

Перечень земельных участков, предоставленных под строительство жилых объектов недвижимости по договорам долевого участия согласно договоров аренды земли, действующих в 2019г.

Застройка по адресу: г. Нижний Новгород Приокский район в районе пос. Дубенки

Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	№ договора	Дата начала
ПР9 Дубенки	20539	52:18:0080085:736	17632/08	16.06.2016
ПР9 Дубенки (уч.3)	16796	52:18:0080084:140	17633/08	16.06.2016
ПР9 Дубенки (1 дом)	9474	52:18:0080085:2517	17675/08	12.01.2017

Застройка по адресу: г. Нижний Новгород Сормовский район ул. Ударная,8

Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	№ договора	Дата начала
Ударная, дом 8	26375	52:18:0010551:227	17712/01	08.06.2017

Согласно требованиям к отчетности Застройщика величина денежных средств, по заключенным договорам долевого участия с дольщиками на финансирование строительства объектов на 31.12.2019г. отражена сумме в сумме 1 191 893 тыс. руб. отражена по строке 15207 в составе краткосрочных обязательств кредиторская задолженность, включая вознаграждение Застройщика по договорам на жилые помещения.

При этом указанные показатели включают величину неоплаченных денежных средств дольщиками, согласно зарегистрированным договорам долевого участия в сумме 5 600 тыс. руб.

По строке баланса 12307 отражена соответствующая величина дебиторской задолженности дольщиков сумме 5 600 тыс. руб.

В связи с особенностями действующей в отчетном периоде учетной политике за 2019 год, принятой методологией отражения финансового результата (выручки) услуг Застройщика в виде разницы между суммой заключенных договоров долевого участия и затратами на строительство объектов недвижимости, передаваемых по договорам долевого участия в отчетном периоде общая выручка от реализации составила 728 045 тыс. руб., в том числе по основному виду деятельности услуги Застройщика 699 966 тыс. руб.

Расходы по основному виду деятельности услуги Застройщика в отчетном периоде 135 920 тыс. руб.

Расчет услуг Заказчика-Застройщика при строительстве жилых домов (Разница между суммой заключенных договоров долевого участия и затратами на строительство объектов недвижимости, передаваемых по договорам долевого участия)

Наименование объекта строительства	Сумма заключенных договоров долевого участия тыс. руб.	Затраты на строительство объектов, передаваемых по договорам долевого участия тыс. руб.	Услуги Заказчика-Застройщика тыс. руб.	НДС Услуги Застройщика тыс. руб.	Выручка тыс.руб.
жилого дома №4 (по генплану) по адресу: г. Н.Новгород ул.Левобережная, дом 4	268 647	212 256	56 391	770	55 621
жилого дома №5 (по генплану) по адресу: г. Н.Новгород ул.Левобережная, дом 4	325 798	236 178	89 620	1 270	88 350
жилой дом №7 (по генплану) в застройке территории по адресу: г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Деревообделочная,2 (участок №7)	200 057	142 468	57 589	1 044	56 545
жилого дома №21 (по генплану) в застройке по адресу: г Н.Новгород в районе поселка Дубенки	517 946	335 181	182 765	273	182 492
жилого дома №20 (по генплану) в застройке по адресу: г Н.Новгород в районе поселка Дубенки	504 885	368 125	136 760	190	136 570
жилого дома №12 (по генплану) в застройке по адресу: г Н.Новгород в районе поселка Дубенки	494 250	313 331	180 919	531	180 388
Всего:			704 044	4 078	699 966

Дебиторская задолженность составляет на 31.12.2019г. 633 880 тыс. руб.
Кредиторская задолженность составляет на 31.12.2019г. 1 347 175 тыс. руб.

Численность работающих по состоянию на 31 декабря 2019г. составила 58 человек.

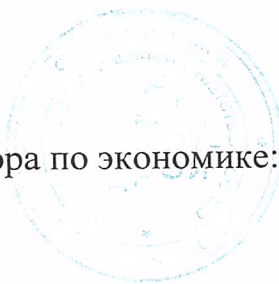
Основному управленческому персоналу-Генеральному директору-выплачивалась заработная плата в соответствии с трудовым договором и штатным расписанием.

16.03.2020 г.

Генеральный директор :

Заместитель генерального директора по экономике:

Главный бухгалтер:



Поваляев А.В.

Крюков Я.М.

Мусихина О.Г.