Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью "Кубанский специализированный застройщик" за 2020 год (тыс. руб.)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2020г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
						Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2020г.	8 227	(3 122)	-	-	-	(363)	-	-	8 227	(3 486)
	5210	за 2019г.	8 227	(2 759)	-	-	-	(363)	-	-	8 227	(3 122)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2020г.	151	(151)	-	-	-	-	-	-	151	(151)
	5211	за 2019г.	151	(151)	-	-	-		-	-	151	(151)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2020г.	12	(6)	-	-	-	-	-	-	12	(6)
	5212	за 2019г.	12	(5)	-	-	-	-	-	-	12	(6)
Сооружения	5203	за 2020г.	8 064	(2 965)	-	-	-	(363)	-	-	8 064	(3 328)
	5213	за 2019г.	8 064	(2 602)	-	-	-	(363)	-	-	8 064	(2 965)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	1 182	214 427	-	-	215 609
	5250	за 2019г.	-	1 182	-	-	1 182
в том числе: Западный обход ул, ЖК	5241	за 2020г.	419	1 183	-	-	1 602
	5251	за 2019г.	-	419	-	-	419
Западный обход ул, Литер 1	5242	за 2020г.	-	43 419	-	-	43 419
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 2	5243	за 2020г.	-	105 938	-	-	105 938
	5253	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 3	5244	за 2020г.	-	3 254	-	-	3 254
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 4	5245	за 2020г.	-	3 112	-	-	3 112
	5255	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 5	5246	за 2020г.	-	3 282	-	-	3 282
	5256	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 6	5247	за 2020г.	-	1 805	-	-	1 805
	5257	за 2019г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3663	5248	за 2020г.	256	-	-	-	256
	5258	за 2019г.	-	256	-	-	256
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3670	5249	за 2020г.	461	19 960	-	-	20 421
	5259	за 2019г.	-	461	-	-	461
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3682		за 2020г.	6	4 006	-	-	4 012
		за 2019г.	-	6	-	-	6
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3683		за 2020г.	41	28 458	-	-	28 499
		за 2019г.	-	41	-	-	41
Западный обход ул, 2БКТП Литер 2а		за 2020г.	-	9	-	-	9
		за 2019г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

«КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	4 000	-	12 485	(16 485)	-	-	-	-	-
в том числе: выданные займы	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	4 000	-	12 485	(16 485)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2019г.	4 000	-	12 485	(16 485)	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ Г. КРАСНОДАР

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло					
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2020г.	-	-	11	(11)	-	-	X	-	-
	5420	за 2019г.	-	-	14	(14)	-	-	X	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	-	-	11	(11)	-	-	-	-	-
	5421	за 2019г.	-	-	14	(14)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	399 065	-	-	-	-	-	X	X	399 065	-
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по договорам долевого строительства	5505	за 2020г.	-	-	399 065	-	-	-	-	-	X	X	399 065	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	83 291	-	57 702	-	(25 567)	-	-	-	-	-	115 425	-
	5530	за 2019г.	39 388	-	48 627	-	(4 724)	-	-	-	-	-	83 291	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	3 988	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	3 938	-
	5531	за 2019г.	4 155	-	3 988	-	(4 155)	-	-	-	-	-	3 988	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	44 639	-	57 702	-	(673)	-	-	-	-	-	101 668	-
	5532	за 2019г.	1	-	44 639	-	(1)	-	-	-	-	-	44 639	-
Прочая	5513	за 2020г.	34 664	-		-	(24 844)	-	-	-	-	-	9 819	-
	5533	за 2019г.	35 232	-	-	-	(568)	-	-	-	-	-	34 664	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	83 291	-	456 766	-	(25 567)	-	-	X	X	X	514 490	-
	5520	за 2019г.	39 388	-	48 627	-	(4 724)	-	-	X	X	X	83 291	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 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 долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую 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 2020г.	-	183 550	1 899	-	-	-	-	-	185 449
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020г.	-	183 550	1 899	-	-	-	-	-	185 449
	5573	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	33 978	94 347	-	(32 622)	-	-	-	-	95 703
	5580	за 2019г.	1 082	33 068	-	(172)	-	-	-	-	33 978
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	1 418	63 222	-	(62)	-	-	-	-	64 578
	5581	за 2019г.	1 032	508	-	(122)	-	-	-	-	1 418
авансы полученные	5562	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	55	61	-	(55)	-	-	-	-	61
	5583	за 2019г.	45	55	-	(45)	-	-	-	-	55
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	32 500	5 000	-	(32 500)	-	-	-	-	5 000
	5585	за 2019г.	-	32 500	-	-	-	-	-	-	32 500
прочая	5566	за 2020г.	5	26 064	-	(5)	-	-	-	-	26 064
	5586	за 2019г.	5	5	-	(5)	-	-	-	-	5
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020г.	33 978	277 897	1 899	(32 622)	-	X	X	X	281 152
	5570	за 2019г.	1 082	33 068	-	(172)	-	X	X	X	33 978

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

«КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	11	14
Расходы на оплату труда	5620	129	79
Отчисления на социальные нужды	5630	39	24
Амортизация	5640	363	363
Прочие затраты	5650	199	-
Итого по элементам	5660	741	480
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(378)	(31)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	363	449

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

Руководитель _____ **Гульчевская Наталья Геннадьевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	41	-	-	41
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	-	41	-	-	41

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	249 054	-	-
в том числе: оплаченные договора долевого строительства по счетам ЭСКРОУ	5801	249 054	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2020г.		за 2019г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2020г.	5910	-	-	-	-
	за 2019г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2020г.	5911	-	-	-	-
	за 2019г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2021 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ИНН 2308012725 ОГРН 1022301219929 РОССИЯ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту
о финансовых результатах за 2020 год
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Общие сведения.

Полное наименование — *ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"*
Сокращенное наименование *ООО «КСЗ»*
Юридический адрес *— 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Каляева, д. 1/4 помещение 10*

Государственная регистрация - *Общество зарегистрировано 09.10.1992г. Администрацией Ленинского района г. Краснодара, регистрационный номер 458/5.*

ОГРН*1022301219929*
ИНН *2308012725*
КПП- *230801001*
Генеральный директор Гульчевская Наталья Геннадьевна

Банковские реквизиты: Р/с 40702810226020006007, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК: 046015207, Корр. счет: 30101810500000000207

Средняя численность сотрудников*, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2020 составляет 3 человека и распределяется по отделам и службам:*

Структурные подразделения	*Численность*
Административно-управленческий отдел	*1*
Бухгалтерия	*1*
Отдел экологии	*1*

Уставный капитал 500 000 руб., Уставный капитал был оплачен денежными средствами.

Сведения об участниках общества и их долях на 31.12.2020 г.:

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Гульчевская Наталья Геннадьевна	1	5000
Пилипей Марина Геннадьевна	99	495000
Итого	100%	500 000

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя издействующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Существенных изменений принятых содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не произошло.

2.Описание деятельности:

Основной вид деятельности Деятельность заказчика-застройщика

Для осуществления своей деятельности ООО «КСЗ» арендуетпомещение: по адресу: г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4 по договору №36 от 01.09.2020 г., Арендодатель – ИП Матюшенко С.Г.

3. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.12.2020
Денежные средства	31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2020
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2020
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2020

4. Основные элементы учетной политики

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.
Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».
Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие7.7».
Бухгалтерский учет в организации осуществляется самостоятельным структурным подразделениемво главе с главным бухгалтером.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров (работ, услуг) и сдачи имущества в аренду. Остальные доходы являются прочими доходами. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Регистрация договоров долевого участия (ДДУ) и постановка на учет, учет расчетов с дольщиками отражается бухгалтерскими записями:
Дебет 76.10.1 Кредит 86.02 - на полную сумму ДДУ
За балансом учитывается открываемый участником ДДУ счет ЭСКРОУ
Дебет 008
При получении от банка информации об оплате ДДУ и поступлении средств на счет ЭСКРОУ
Кредит 008
Дебет 76.10.2 К76.10.1

Учет остатка средств целевого финансирования в бухгалтерском балансе (обязательства застройщика перед участниками целевого финансирования) отражаются в разделе «Долгосрочные обязательства» (свыше 1 года) или «Краткосрочные обязательства» (менее 1 года).

За счет целевого финансирования возмещаются расходы на строительство объекта долевого строительства, расходы на строительно-монтажные работы, на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, оплату земельного налога и арендной платы, оборудование, прочих работ и затрат, связанных со строительством:

Дт 08.3 Кт 60.1 - затраты, связанные с выполнением работ и услуг подрядных организаций, отражаются в составе капитальных вложений

Дт 19.6 Кт 60.1 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций

Дт 08.3 Кт 19.6 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций, отражается в составе капитальных вложений.

Собственные затраты застройщика отражаются проводкой:

Дт 26 Кт 02,10,60,68,69,70,71,76,97.

Общие затраты, связанные со строительством всего жилого комплекса в целом, распределяются по строящимся объектам (литерам) пропорционально проектной общей площади объекта (кв.м).

Операции по закрытию целевого финансирования и определение финансового результата от ввода объекта в эксплуатацию

На дату сдачи дома в эксплуатацию определяется финансовый результат в целом по объекту недвижимости.

Дебет 86.02 Кредит 08.03 -закрытие целевого финансирования по строительству дома

Дебет 86.02 Кредит 90.01- признана экономия по строительству объекта недвижимости

или

Дебет 90.02 Кредит 86.02 - признан перерасход по строительству объекта недвижимости

Для целей бухгалтерского учета предприятием создается резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;

б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;

в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;

г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;

д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.
Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности.

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Выручка от реализации услуг за 2020 год составила 540 тыс. руб., из них

Основные виды деятельности	За отчетный год
Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества	540

К строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы за 2020год составили 504тыс. руб., из них

Основные виды деятельности	За отчетный год
Себестоимость сдачи имущества в аренду	363

К строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Расшифровка прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах:

Прочие доходы и расходы	Сумма, тыс.руб.
Стр. 2320 Проценты к получению	
% за пользование денежными средствами	102
Стр. 2350 Прочие расходы	
Налог на имущество (пп 1 п 1 ст 264 НК РФ)	108
Невостребованная дебиторская задолженность	50
Услуги банка	17
Итого стр. 2350	175

6. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны:
Гульчевская Наталья Геннадьевна - генеральный директор
Пилипей Марина Геннадьевна - участник с долей 99 %
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "НСИ-РИЭЛТ" – Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СВЕТЛАНА" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СТРОЙИНВЕСТИЦИИ-ЮГ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "РИЭЛТ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "ВИКТОРИЯ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "АРИНА" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СОФЬЯ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

Конечным бенефициаром Общества является Пилипей Марина Геннадьевна

Размер вознаграждений основному управленческому персоналу в 2020году составил 69 тыс. руб., НДФЛ 9 тыс. руб..

7. Информация об операциях со связанными сторонами.

В 2020году имело место получение заемных средств от взаимозависимых лица, информация приведена в таблице в части основного долга (тыс.руб.):

Займодавец, договор	Сальдо на начало периода	Получено	Погашено	Сальдо на конец периода
АРИНА ПК				
Договор займа № б/н от 16.12.2019 г. (5000000-00 под 4,695% годовых)	500	3 450		3 950
Договор займа № б/н от 30.09.2019 г. (под 7% годовых)	22 000			22 000
Гульчевская Н. Г. ИП				
Договор займа №б/н от 11.12.2020 г. (под 3% годовых)		3 000		3 000
Договор займа №б/н от 24.07.2020 г. (под 0,01% годовых)		5 000		5 000
Гульчевская Наталья Геннадьевна				
Договор займа №б/н от 07.12.2020 г. 3,2%		22 000		22 000
Договор займа №б/н от 12.10.2020 г.		50 000		50 000
Договор займа №б/н от 14.12.2020 г. 3,2%		16 500		16 500
Договор займа №б/н от 24.12.2020 г. 3,2% 10 000 000		10 000		10 000
Договор займа №б/н от 28.10.2020 г. 3%		30 000		30 000
НСИ-Риэлт ПК				
Договор займа № б/н от 30.06.2020 г. (под 3,4% годовых)		11 100		11 100
СОФЬЯ ПК				
Договор займа № б/н от 30.09.2019 г. (под 7% годовых)	10 000			10 000
Итого	32 500	151 050		183 550

8. Влияние COVID-19 на бухгалтерскую отчетность

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции COVID-19. В 2020 году деятельность общества не приостанавливалась.

В 2020 году организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (дезинфекция рабочих помещений, регулярное измерение температуры, использование оборудования для обеззараживания воздуха, и другие меры, рекомендованные Роспотребнадзором для работодателей по профилактике коронавирусной инфекции на рабочих местах).

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Обязательства общества перед поставщиками являются краткосрочными.

Простои в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2020 году место не имело.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Руководство уверено в том, что Общество будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию общества и основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам. Уобщества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

9. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Финансовые рискиРыночные риски

Факторы	**Влияние фактора на финансовое положение организации**	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: **« + »** – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. **« - »** – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. **« 0 »** – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	0	
- евро	0	
- доллар США	0	
- другая:	0	

Кредитные риски

А. Раскрывается влияние последствий несвоевременного погашения обязательств перед организацией

Факторы/ Виды предоставлен-ных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты (по договорам ДДУ – счета ЭСКРОУ)	Авансы выданные	Прочая дебиторская задолженность	Предостав-ленные поручительства
Наличие у организации соответствующих обязательств		399 065	101 668	13 757	
Наличие просроченной задолженности					
Наличие обеспечения					
Наличие неплатежеспособных должников					

Риски ликвидности

Приводятся данные об обязательствах организации в пользу третьих лиц

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	Истек (просроченные)	До 3 месяцев	3 месяца – 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты					
из них с обеспечением					
Полученные займы					
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность		90 703			
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов					

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	-	Не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	-	Ухудшение в связи с пандемией COVID-1
Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Возможные военные конфликты	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.		В связи с высоким качеством строительства данный вид риска минимален
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется

10. Информация о выявлении существенных ошибок и их ретроспективном отражении в отчетности за текущий отчетный период

В отчетном периоде выявлены не признанные убытки прошлых лет, учтенные в составе расходов будущих периодов на общую сумму 38 820 тыс. руб., в том числе за 2016г. на сумму 38548 тыс. руб., за 2018г. на сумму 272 тыс.руб.

Также в учете числился добавочный капитал в размере 2 453тыс. руб. по ранее проведенной переоценке выбывших основных средств за период до 2006г.

В отчетном периоде в исправление данных ошибок:

- уменьшена нераспределенная прибыль на убытки прошлых лет:

Д84 К97 38 820 тыс.руб.

- увеличена нераспределенная прибыль прошлых лет за счет добавочного капитала

Д83 К84 2 453 тыс.руб.

Исправление ошибок в отчетности за текущий отчетный период отражено путем ретроспективного пересчета входящих остатков:

Показатель Баланса	На 31.12.2019			На 31.12.2018		
	Сумма без учета исправления	Сумма исправления	Сумма с учетом исправления	Сумма без учета исправления	Сумма исправления	Сумма с учетом исправления
стр 1260 "Прочие оборотные активы"	39 238	-38 820	418	38 838	-38 820	18
стр 1340 Переоценка внеоборотных активов	2 453	-2 453	0	2 453	-2 453	0
стр 1370 Нераспределенная прибыль	92 138	-36 367	55 771	92 116	-36 367	55 749

Аналогичным образом скорректированы показатели отчета об изменении капитала.

11. Информация по договорам долевого участия в строительстве

В отчетном периоде Общество ведет строительство следующих многоквартирных домов:

Разрешение на строительство	Объект
№23-RU2330060000-5619-2020 от 17.07.2020г	"Компелекс многэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодре ,Литер 1." (на земельн участке 23:43:0116030:3670)
№23-RU2330060000-5618-2020 от 17.07.2020г	"Компелекс многэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодре ,Литер 2." (на земельн участке 23:43:0116030:3670)

Участники договоров долевого участия в строительстве вносят денежные средства на счета ЭСКРОУ.

Всего заключено договоров долевого участия в строительстве на сумму 399 065 тыс.руб. Оплачено на счета ЭСРОУ 249 055тыс.руб. Не внесено участниками долевого строительства на счета ЭКСРОУ в соответствии с предоставлением рассрочек и сроку оплаты, по условиям договора 150 010 тыс.руб. Просроченные платежи отсутствуют.

Финансирование строительства осуществлялось за счет привлеченных займов связанных сторон. Ведутся переговоры с рядом банков о предоставлении кредитного проектного финансирования.

Активы Общества в залог в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам долевого строительства не передавались.

Генеральный директор
ООО «КСЗ» Гульчевская Н.Г.

22 марта 2021 года

м.п.