

ПОЯСНЕНИЯ

**К ГОДОВОМУ БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ и ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»
за 2 0 2 0 год**

Г. ИРКУТСК

12 марта 2021 года

Раздел 1. Сведения об обществе.

1.1. Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»

1.2. Сокращенное именование Общества: ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»

1.3. Местонахождение Общества: Российская Федерация, Иркутская область, город Иркутск, улица Розы Люксембург, 182

1.4. Почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 664040, г. Иркутск, а/я №85

1.5. Дата регистрации общества и регистрационный номер: Общество зарегистрировано 14 декабря 2006 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1063810030360 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ, серия 38 № 002349128, выдано Инспекцией ФНС России № 3 по Ленинскому округу г. Иркутска 14 декабря 2006года). 04.12.2019 зарегистрировано изменение в наименование Общества (ГРН 2193850715320) . Теперь оно называется Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ».

1.6. Организационно ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ» состоит из следующих служб и отделов:

Наименование	Основная деятельность
Аппарат управления	Управление компанией
Строительная площадка ул. Гоголя	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями

Среднесписочная численность работников за 2020 год составляет 16 человек.

1.6. Уставный капитал Общества

Уставный капитал Общества формируется имуществом (включая денежные средства), определяет минимальный размер его имущества, гарантирующий интересы его кредиторов составляет 100000 (Сто тысяч) руб.

1.7. Органами управления Общества являются:

- Высший орган управления - Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

1.7.1. Общее собрание участников Общества

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале Общества, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Участниками Общества являются

Аксенов Олег Вячеславович ИНН 380100150175 номинальная стоимость доли 45000 (Сорок пять тысяч) рублей (0,45);

Антропов Вадим Анатольевич ИНН380101027505 номинальная стоимость доли 45000 (Сорок пять тысяч) рублей (0,45);

Шахеров Дмитрий Вадимович ИНН381018878260 номинальная стоимость доли 10000 (Десять тысяч) рублей (0,1);

Задолженности участников по вкладам в уставный капитал нет.

1.7.2. Единоличный исполнительный орган.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, в компетенцию, которого входит решение всех вопросов, не отнесенных законодательством и Уставом Общества к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

Генеральным директором Общества является Антропов Вадим Анатольевич

Обязанности главного бухгалтера Общества до 16.03.2020 били возложены на генерального директора Антропова В.А. С 16.03.2020 года обязанности возложены на главного бухгалтера Демакову Ольгу Михайловну (приказ №2 от 16 марта 2020 года).

1.7.3. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации № 34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности, а также Учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

В 2020 г. Обществом перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена годовая инвентаризация расчетов с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами, кассы, – на 31.12.2020 г.

При подготовке настоящей отчетности Обществом существенной для дополнительного раскрытия признается сумма, отношение которой к соответствующему итогу строки бухгалтерской отчетности составляет не менее пяти процентов.

Все числовые значения представлены в тыс. руб.

1.8. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности является строительство зданий и сооружений. В 2020 году Общество осуществляло строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Клары Цеткин и ул. Гоголя Блок секции 6,7. 20.11.2019 Разрешение №38-гу38303000-43-2019 получено. С февраля 2020 года общество начало работы.

Обществом в 2020 году были приобретены участки с домами под снос по ул. Багратиона и ул. Красноказачья для дальнейшего строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

2. Аффилированные лица.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО СЗ «КСИ-Строй»

*Указываются учредители, участники, акционеры (собственники) аудируемого лица, а так же единственные поставщики работ, услуг, товаров или если их доля в поставке работ, услуг, товаров составляет 20% и более за аудируемый период

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Антропов Вадим Анатольевич	Гражданин России, генеральный директор	Участник Общества 45%	14.12.2006	
2	Аксенов Олег Вячеславович	Гражданин России, коммерческий директор	Участник Общества 45%	14.12.2006	
3	Шахеров Дмитрий Вадимович	Гражданин России, исполнительный директор	Участник Общества 10%	10.12.2015	
4	ООО «ИС-СТРОЙ»	664009, Иркутская обл, Иркутск г, Ширямова ул, дом № 5, офис 2 Генеральный директор-Ращупкин Е.А.	Договор подряда №1-6 от 10.12.2019; Договор подряда №1-7 от 12.12.2019; Договор подряда №Д-1 от 01.07.202; Договор подряда №6К от 04.03.2020	10.02.2020	Договоры подряда
5	ИП Хафизов М. Э.	664046, Иркутская обл, Иркутск г, Цимлянская ул, дом 17А, квартира 64	Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 11.06.2020 (земельный участок); Договор оказания услуг б/н от 22.02.2020; Договор №13/П от 24.09.2020	03.06.2020	Договор купли-продажи земельного участка (покупка); Договоры оказания юридических услуг.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО СЗ «КСИ-Строй»

**Указываются организации, где учредителем, участником, акционером (собственником) являются те же лица, что и у аудируемого лица*

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	ООО «Апекси 2»	665806, Иркутская обл, Ангарск г, Майск мкр, Степана Разина ул, дом № 3	Участники Общества		
2	ООО «Сибинструмент»	664048, Иркутская обл, Иркутск г, Розы Люксембург ул, строение 182/2	Участники Общества		
3	ООО «Феникс И»	664040, Иркутская обл, Иркутск г, Розы Люксембург ул, дом № 182Ж, 34	Участники Общества		
4	ООО УК «КСИ-Сервис»	664039, Иркутская обл, Иркутск г, Пушкина ул, дом № 25, офис 311	Участники Общества		
5	ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»	664040, Иркутская обл, Иркутск г, Розы Люксембург ул, дом № 182/2, оф.56	Участники Общества	21.05.2019	

В отчетном периоде Обществу оказали услуги, продали товары, следующие взаимозависимые лица

Таблица №2 (тыс. рублей)

наименование взаимозависимого лица	Характер отношений	наименование продукции, работ, услуг	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (в т.ч. НДС)		Состояние расчетов на конец отчетного года	
			Отчетный год	Предыдущий год	дебиторская задолженность	кредиторская задолженность

ООО «Сибинструмент»			3671,1	167,4		216,0
	Договор поставки №06.04/20И от 06.04.2016		3517,2	167,4		183,9
	Договор №1-6 от 10.12.2019		100,8			
	Договор №ИСЦ/73-2020 от 01.06.2020 (ремонт оборудования)		53,1			32,1
ООО «Апекси2»			24,0	7,5	4,0	
	Договор аренды нежилого помещения №4/2019 от 09.09.2019	Аренда нежилого помещения	14,0	7,5		
	Договор аренды нежилого помещения №4/2019 от 01.08.2020	Аренда нежилого помещения	10,0		4,0	

В отчетном периоде Общество получило займы следующих взаимозависимых лиц (тыс. руб.)

Таблица №3 (тыс.рублей)

Наименование взаимозависимого лица	Характер отношений	Займы полученные		Состояние расчетов на конец отчетного года кредиторская задолженность
		Отчетный год	Предыдущий год (Поступило, остаток)	
ООО «Сибинструмент»		44875,0	5400,0	44875,0
	Договор процентного займа от 04.02.2020	44875,0		44875,0
	Договор процентного займа №1 от 09.01.2019		600,0	
	Договор процентного займа №2 от 24.01.2019		1500,0	
	Договор процентного займа №3 от 04.02.2019		1000,0	

	Договор процентного займа №4 от 06.02.2019		500,0	
	Договор процентного займа №5 от 15.02.2019		500,0	
	Договор процентного займа №6 от 01.03.2019		500,0	
	Договор процентного займа №7 от 05.03.2019		800,0	
Аксенов Олег Вячеславович			26900,0	29376,38
	Договор процентного займа №б/н от 02.08.2018			1000,00
	Договор процентного займа №1 от 16.11.2015			3000,0
	Договор процентного займа от 12.02.2018			4000,00
	Договор процентного займа от 14.03.2018			4000,00
	Договор процентного займа от 01.04.2019		10000,0	685,77
	Договор процентного займа от 09.04.2019		250,0	40,61
	Договор процентного займа от 18.04.2019		5000,0	5000,00
	Договор процентного займа от 19.04.2019		5000,0	5000,00
	Договор процентного займа от 26.03.2019		3000,0	3000,00
	Договор беспроцентного займа от 19.12.2019		500,0	500,00
	Договор беспроцентного займа №1 от 25.11.2019		1650,0	1650,00
	Договор беспроцентного займа от 03.12.2019		1000,0	1000,00
	Договор беспроцентного займа от 11.12.2019		500,0	500,00
Антропов Вадим Анатольевич		3000,0	28773,6	32490,6

	Договор процентного займа от 21.01.2020	3000,0		3000,0
	Договор процентного займа №6 от 19.02.2014	-	-	400,0
	Договор процентного займа от 15.04.2016	-	-	317,00
	Договор беспроцентного займа от 03.12.2019		1000,0	1000,00
	Договор беспроцентного займа от 11.12.2019		1500,0	1500,00
	Договор беспроцентного займа от 17.12.2019		3500,0	3500,00
	Договор процентного займа от 09.04.2019		250,0	250,00
	Договор процентного займа от 28.03.2019		13000,0	13000,00
	Уведомление об уступке права требования по договору займа от 01.04.2019		9314,22	9314,22
	Уведомление об уступке права требования по договору займа от 09.04.2019		209,39	209,39
ООО «КСИ-Ритейл»			10200,0	10200,00
	Договор процентного займа №9 от 19.03.2019		500,0	500,00
	Договор процентного займа №10 от 05.06.2019		1000,0	1000,0
	Договор процентного займа №11 от 19.06.2019		1000,0	1000,0
	Договор процентного займа №12 от 01.07.2019		800,0	800,0
	Договор процентного займа №13 от 08.07.2019		600,0	600,0
	Договор процентного займа №14 от 18.07.2019		1400,0	1400,0
	Договор процентного займа №16 от 08.08.2019		1000,0	1000,0

	Договор процентного займа №17 от 15.08.2019		300,0	300,0
	Договор процентного займа №18 от 05.09.2019		1200,0	1200,0
	Договор процентного займа №19 от 24.09.2019		600,0	600,0
	Договор процентного займа №20 от 09.10.2019		1200,0	1200,0
	Договор процентного займа №21 от 24.10.2019		600,0	600,0
ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»		50223,7	9892,7	60166,4
	Договор процентного займа от 12.11.2019		6048,0	6098,00
	Договор беспроцентного займа от 16.12.2019		3844,7	3844,70
	Договор беспроцентного займа от 09.10.2020	20223,7		20223,7
	Договор беспроцентного займа от 27.01.2020	30000,0		30000,0
ООО «СибМетиз»			3000,0	3000,00
	Договор процентного займа №1 от 07.11.2019		3000,0	3000,00
ООО ТД «КСИ»			200,0	200,00
	Договор процентного займа №1 от 07.11.2019		200,0	200,00
Шахеров Дмитрий Вадимович		3154,0	2708,0	5862,0
	Договор беспроцентного займа от 25.11.2019	3154,0	2708,0	5862,0

Расходы на оплату труда руководителю, заместителям руководителя, главному бухгалтеру за 2020 год составили 4908,3 тыс. руб. (в 2019г. – 804,12 тыс. руб.).

Управленческому персоналу в 2020 году не производились выплаты за счет чистой прибыли.

Особенности учетной политики.

Раздел 3. Изменения в учетной политике

Значительных изменений в 2020 году учетные политики по ведению бухгалтерского и налогового учетов не потерпели.

В учетную политику на 2020 год внесены изменения в связи с изменениями в Положениях по бухгалтерскому учету и в Налоговом кодексе РФ, которые вступают в силу с 01.01.2020 года.

Последствия изменения учётной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 с 2021 года отражаются по выбору нашей организации перспективно (только в отношении ФХЖ (фактов хозяйственной жизни), имевших место после начала применения Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1 Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе осуществляется бухгалтерской службой.

3.1.2 Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием автоматизированных информационных программ (программный комплекс 1С Предприятие «Бухгалтерия предприятия» версия 8.) Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Методы и способы ведения бухгалтерского учета отражены в учетной политике Общества на 2020 год.

3.1.3 Общество признанных нематериальных активов на балансе не имеет.

3.1.4 Учет вложений во внеоборотные активы Общества ведется с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе субсчетов. Бухгалтерский учет вложений во внеоборотные активы Общества ведется по фактическим расходам, связанным с их строительством, созданием или приобретением и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Учет затрат по строительству ведется по отдельным объектам. Учет ведется по следующей структуре расходов:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования;
- приобретение оборудования, сданного в монтаж;
- приобретение оборудования не требующего монтажа;
- инструмент и инвентарь;
- прочие капитальные затраты, в том числе ПИР

Стоимость законченных строительством объектов складывается из фактических затрат на строительные работы и приходящихся на них прочих капитальных затрат

3.1.5 Учет основных средств Общества осуществляется с применением положений ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденным Приказом МФ РФ № 26 от 30.03.01. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом, исходя из установленного срока полезного использования (п.18 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года №1 в редакции от 10.12.2010 № 1011 по нижней границе.

Активы, стоимостью в пределах до 40 000 рублей за единицу, признаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

У Общества в аренде находятся следующие основные средства :

Таблица №4 (тыс. рублей)

Наименование	марка	Кол-во единиц	Сумма
Автомобиль	Ниссан Икс-Трейл гос.№K774PT	1	350
Автомобиль	Ниссан Нота гос.№T981XM	1	350
Автомобиль	Тойота Калдина гос.№ M551CX	1	300
Автомобиль	Тойота Мазда гос. № P290AX	1	1344
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер гос. № H213EE 38	1	400
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер гос. №A505BE 138	1	2000
Земельный кад.№38:36:000033:38397	участок	1	30 860
Итого			35 604

Движение основных средств Общества .

Таблица №5 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало Отчетного периода	Поступило	Выбыло	На конец Отчетного периода
Здания				
Сооружения	6 506		2 676	3 830
Машины и оборудование (кроме офисного)	832	1374		2 206
Земельный участок	59 300	88 669	59 277	88 692
Транспортные средства				
Производственный и хозяйственный инвентарь	774	6 649		7 423
Офисное оборудование	761			761
Итого	68 173	96 692	61 953	102 912

Из таблицы №4 видно, что в 2020 году Общество приобрело по договорам купли-продажи земельные участки на котором в 2021-2023 г. будет осуществляться строительство многоэтажных домов с подземными автостоянками.

Подробное движение основных средств представлено в Пояснении к бухгалтерской отчетности за 2020 год Раздел 2

За 2020 год начислена амортизация

Таблица №6 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало	Начислено	Уменьшено	На конец
--------------------------------------	-----------	-----------	-----------	----------

	Отчетного периода			Отчетного периода
Сооружения	38	24	62	
Машины и оборудование (кроме офисного)	357	424		781
Офисное оборудование	457	304		791
Производственный и хозяйственный инвентарь	666	2568		3234
Итого	1518	3320	62	4776

3.1.6 Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство или при ином выбытии со складов общества структурным подразделениям-потребителям и ином выбытии производится по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Движение материалов по группам за 2020 год (тыс. рублей)

Таблица №7 (тыс. рублей)

Наименование	Остаток на 01.01.2020	Поступило	Выбыло				Остаток на 31.12.2020
			Затраты на услуги застройщика	Затраты на строительство	Реализовано	Передано подрядчикам	
ГСМ	14.7	234.4	226.5	-	-	-	22.6
Прочие материалы	1313.3	20907.3	105.3	20097.6	-	-	2017.7
Инвентарь и хоз. принадлежности	1323.2	1376.4	130.2	795.0	-	-	1774.4
Спецодежда	22.6	293.3	-	255.2	-	-	60.7
Строительные материалы	5659.6	13844.8.8	-	99233.7	-	25380.6	19494.1
Итого	8333.4	16126.0.2	462.0	120381.5	-	25380.6	23369.5
Материалы переданные подрядчику	-	25380.6	-	11907.4	-	-	13473.2

3.1.7 В 2020 г учетной политикой предусмотрено создание резервов:

- на оплату отпускных;
- резерв под снижение стоимости материальных ценностей;
- резерв по сомнительным долгам.

В 2020 году формировался резерв на оплату отпусков, в конце года по резервам была проведена инвентаризация, и сумма начисленного резерва скорректирована на остаток неиспользованных дней отпуска.

Так как по итогам инвентаризации за 2020 год не выявлены материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, в связи с этим резерв под снижение стоимости материальных ценностей в 2020 году не создавался.

3.1.8. По итогам годовой инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности, не выявлена задолженность по которой истек срок исковой давности. Дебиторская задолженность с истекшим сроком была списана по итогам 1, 2, 3 квартала 2020 г.

Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2020 года составила 25160 тыс. рублей, что больше на 39,65 % по сравнению с 2019 годом. Сумма кредиторской задолженности поставщикам Общества по состоянию на 31.12.2020 года составила 44502 тыс. рублей., что больше на 50,02% чем в 2019 году.

Наиболее крупными дебиторами Общества являются:

Таблица №8(тыс. руб.)

№	Наименование организации дебитора	Сумма задолженности	За что
1	"Студия АЗ" ООО	1500,00	Аванс по договору №5-20 от 27.07.2020 проектные работы
2	Индивидуальный предприниматель Зибров Петр Анатольевич	3700,00	Аванс по договору №03-20 от 24.07.2020 за проектные работы
3	ПАО "ИРКУТСКЭНЕРГО"	3394,8	Аванс по договору о тех. присоединении №508-51-2019 от 14.01.2020
4	ООО "БАСТИЛИЯ"	1449,4	Аванс по Договору поставки №11 от 16.12.20 за двери.

Дебиторская задолженность по поставщикам и подрядчикам отражается в балансе с учетом уплаченного НДС.

Наиболее крупными кредиторами Общества являются:

Таблица №9 (тыс. руб.)

№	Наименование организации кредитора	Сумма задолженности	Наименование
1.	ИП Хафизов Михаил Эдуардович	18000,00	Задолженность по договору купли-продажи недвижимого имущества б/н от 11.06.2020 за земельный участок
2	ИП Горошко	3897,40	Задолженность по договору оказания услуг №213 от 28.06.2019 (спецтехника)

3	Антропов Вадим Анатольевич	7800,00	Задолженность по договору купли-продажи земельного участка от 06.11.2019
4	БЕТОНШИК ООО	1076,9	Задолженность по договору поставки бетона
5	Аксенов О.В.	7391,3	Задолженность по договору купли-продажи земельного участка от 06.11.2019

3.1.9 Доходы Общества.

В 2020 году Общество занималось строительством ЖК Глазковский по адресу ул. Клары Цеткин и ул. Гоголя. Сдача объекта и ввод в эксплуатацию жилых, нежилых помещений и парковок будет проходить в 2021 году.

Доходы Общества составили

Таблица №10 (тыс. рублей)

№	Показатели	2020 г	Удельный вес%
	Выручка		
1	Выручка от оказания услуг застройщика		
2	Выручка от проведения кап. ремонтов		
3	Итого выручка от реализации	-	-
4	Прочие доходы	73	13,2
5	Проценты к получению	0,7	0,1
6	Резервы по сомнительным долгам, оценочные обязательства по отпускам	230,3	41,6
7	Реализация основных средств	16,7	3
8	Списание кредиторской задолженности	80,6	14,6
9	Прочая реализация	152,5	27,5
	Итого прочие доходы	553,8	100,00

3.1.10 Расходы Общества составили:

Таблица №11 (тыс. руб.)

№	Показатели	2019 г	Удельный вес%	2019 г	Удельный вес%	Отклонение + - увеличение, - уменьшение

1.	Расходы, связанные с оказанием услуг застройщика	(-)	0	(1828,3)	31,8	(-1828,3)
2	Расходы на работы по кап. ремонту	(-)	0	(4337,4)	68,2	(-4337,4)
3	Итого расходов по обычным видам деятельности	(-)	100	(6165,7)	100	(-6165,7)
4	Прочие расходы в том числе:	(16492)	100	(97385)	100	88979
5	Проценты по заемным средствам	(11099)	67,3	(7052)	82,9	1647
6	Налоги и сборы	(923)	5,6	(448)	4,4	(174)
7	Стоимость имущества реализованного на сторону	(2634)	16	(80149)	0,1	80124
8	Расчетно-кассовое обслуживание	(575)	3,4	(181)	6,5	(280)
9	Прочие внереализационные доходы (расходы)	(938)	5,7	(9284)	1,9	7453
10	Резерв по сомнительным долгам	(323)	2	(261)	4,1	(149)

3.1.11 В 2020 году расходы будущих периодов увеличились с 11 тыс. рублей до 135,6 тыс. рублей.

Таблица №12 (тыс. рублей)

Наименование расходов будущих периодов (РБП)	Сальдо на начало отчетного периода	Увеличение в РБП в течение отчетного периода	Уменьшение в РБП в течение отчетного периода на себестоимость	Сальдо на конец отчетного периода
КСИ Неисключительные права использования 1С Бухгалтерия ИТС	5,8	33,8	32,4	7,2
Лицензия на право использования ПО "Астрал-Отчетность(сроком на 1 год)	2,9		2,9	
Неисключительные права использования 1С Зарплата		22,6	0,1	22,5
Право на использование ПК Гранд Смета		25,0	15,3	9,7
Страхование СМР		202,8	110,0	92,8
Неисключительные права на прочие программные продукты	2,3	18,8	17,7	3,4
Итого	11,0	303,0	178,4	135,6

3.1.12. Оценка остатков незавершенного производства осуществляется по фактическим затратам.

3.1.13 Оценочные обязательства

Расшифровка движения резерва на выплату отпусков

тыс. руб.

Период	Остаток на начало года	Начислен резерв	Восстановлен (погашен) резерв	Списана как избыточная сумма	Остаток на конец года
Сальдо на 31.12.2017	133,3	1284	6952		722
Сальдо на 31.12.2018	722	946	705		963
Сальдо на 31.12.2019	963	87	645		405
Сальдо на 31.12.2020	405	1557	556		1406

3.1.14. Изменения в бухгалтерской отчетности за 2020 год.
Изменений в бухгалтерской отчетности за 2020 год нет.

3.1.15. Непрерывность деятельности

Обществом не планируется прекращение или существенное сокращение объемов производства, оказания услуг (или сокращение деятельности), необоснованное использование краткосрочных заемных средств для финансирования долгосрочных активов в следующем за отчетным годом, не ожидается значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ; существенных отклонений значений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений.

Величина чистых активов на 31.12.2020 г. составляет 646 729 т. р.

ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ» не обладает значительным количеством устаревших, неликвидных и сверхнормативных запасов, не ожидает увеличения сроков оплаты дебиторской задолженности или наличия значительных сумм просроченной дебиторской задолженности, трудностей с трудовыми ресурсами и управленческим персоналом, потери важнейшего рынка сбыта, лицензии, возможной существенной зависимости от успешного выполнения конкретного проекта, возможных судебных исков против Общества, которые могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ», возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Сложная эпидемиологическая ситуация, распространение коронавирусной инфекции "Коронавирус COVID-19", предпринимаемые меры по предупреждению ее распространения, не влияли на непрерывность деятельности Общества так как строительная отрасль не была отнесена Правительством РФ к субъектам, финансово-хозяйственная деятельность которых была ограничена в период пандемии.

Текущая ситуация не оказывает влияния на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности. У ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ» отсутствует неопределенность в отношении непрерывности деятельности Общества. В 2020 году были приобретены земельные участки по ул. Багратиона и Зверева для дальнейшей работы по строительству жилых комплексов в Свердловском и Октябрьском районах Иркутска.

Долгосрочные активы к продаже (ДАП) учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов в соответствии с п. 10.1 ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности» по состоянию на 31.12.2020 года такие активы на Предприятии отсутствуют.

3.1.16. События после отчетной даты.

Корректирующих событий после отчетной даты до даты подписания отчетности не имелось.

3.2. Учетная политика для целей налогообложения.

3.2.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль использует метод начисления.

3.2.2. В целях определения материальных расходов при списании материалов используется метод средней себестоимости.

3.2.3. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

3.2.4. Общество создает резервы на оплату отпускных.

не создает резервы:

-по сомнительным долгам;

-резерв на оплату выслуги лет;

3.2.5 Отчетным периодом для исчисления налога на прибыль признан – месяц, два месяца, три месяца, четыре месяца и т. д.

3.2.6. Общество в 2020 г. начисляет страховые взносы во внебюджетные Фонды (ПФР, ФСС, ФФОМС, ТФОМС).

3.2.7 При определении налоговой базы движимое и недвижимое имущество, признаваемое объектом налогообложения налога на имущество, учитывается по кадастровой стоимости. Трансформаторная подстанция рассчитывается по остаточной стоимости при расчете налога на имущество.

3.2.9. Общество формирует регистры налогового учета с использованием программы 1С «Предприятие»

3.3 Налогообложение и риски.

Интерпретация руководством Общества законодательства Российской Федерации применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими федеральными органами. Налоговые органы могут изменить свою позицию при интерпретации законодательства применительно к отдельным хозяйственным операциям и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2020 года соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находятся Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного законодательства является высокой.

3.4 Условные обязательства

На дату составления бухгалтерской отчетности у Общества не существует условных обязательств (т.е. обязательств, возникших в силу норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных

решений, договоров, а также публичных обязательств Общества), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010.

3.5. Информация о движении кадров

Штатная численность сотрудников – 20 ед., фактическая численность на 01.01.2021 – 20 чел. Среднесписочная численность за 2020 год составила 16 чел.

Показатель «текучесть кадров по предприятию» на 31.12.2020 года составил 31,25%, что на 49,75 % меньше, чем в прошлом году 2019 года (81%). Уволено сотрудников в 2019 году – 13 чел., в 2018 года – 16 чел. На данный показатель оказывает влияние численность сотрудников строительных специальностей: 2019 году принято – 5чел., уволено – 13 чел., в 2020 году принято 7 чел, уволено-5 чел. Это объясняется тем, что на строительные специальности вакансии практически всегда открыты. Зачастую принимаются неквалифицированные работники, которые не нацелены на успех в работе. Поэтому высокий уровень текучести кадров по этой категории является естественным.

Раздел 4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

4.1 Рентабельность.

4.1.1. Рентабельность продукции. В связи с отсутствием отгрузки продукции в 2020 г. рентабельность продукции равна 0.

Значение рентабельности продукции больше значений, которые считаются высокими при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность продукции характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 6\%$, то показатель считается высоким.
Если $0\% \leq$ рентабельность $< 6\%$, то показатель считается средним.

Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность продукции = прибыль от продаж / выручка

	2020	2019	2018	2017	2016
Прибыль от продаж	-	-4284	7190	11617	14187
Выручка	-	1879	76162	35150	31780
Рентабельность продукции, %	-	-228,15	9,44	33,05	44,64

4.1.2 Рентабельность компании

Значение рентабельности компании больше значений, которые считаются высокими при оценке кредитоспособности по методике Сбербанка.

Рентабельность компании характеризует деловую активность.

Если рентабельность $\geq 10\%$, то показатель считается высоким.

Если $0\% \leq$ рентабельность $< 10\%$, то показатель считается средним.

Если рентабельность $< 0\%$, то показатель считается низким.

Рентабельность компании = чистая прибыль / выручка

	2020	2019	2018	2017	2016
Чистая прибыль	-	-3635	7242	12627	4199
Выручка	-	1879	76162	35150	31780
Рентабельность компании, %	-	-193,45	9,51	35,92	13,21

4.1.3 Рентабельность активов

Рентабельность активов является показателем способности эффективно получать прибыль. Сравнение рентабельности активов со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности компании на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 1,9\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

	2020	2019	2018	2017	2016
Чистая прибыль	-12739	-3635	7242	12627	4199
Активы	646729	141024	151386	429134	589566
Средняя рентабельность активов по отрасли, %	1,5	1,70	1,7	1,8	1,9
Предельная рентабельность (90% от средней), %	1,35	1,53	1,53	1,62	1,71
Рентабельность активов, %	-1,97	-2,58	4,78	2,94	0,71

4.1.4 Рентабельность продаж

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг является индикатором способности контролировать издержки. Сравнение рентабельности продаж со средней по отрасли позволяет сделать вывод о конкурентоспособности и успешности на рынке. Низкие показатели рентабельности (ниже 90% от средней рентабельности по отрасли) являются одним из критериев для назначения выездной налоговой проверки.

Если рентабельность $\geq 7,2\%$, то показатель выше среднего по отрасли.

Если $6,48\% \leq$ рентабельность $< 7,2\%$, то показатель незначительно меньше среднего по отрасли.

Если рентабельность $< 6,48\%$, то показатель может стать основанием для назначения выездной налоговой проверки.

	2020	2019	2018	2017	2016
Прибыль от продаж	0	-4 287	7 190	11 617	14 187
Себестоимость продаж (с учетом коммерческих и управленческих расходов)	0	6 166	68 972	23 533	17 593
Средняя рентабельность продаж по отрасли, %	7,0	6,10	6,10	7,20	5,50
Предельная рентабельность (90% от средней), %	0	5,49	5,49	6,48	4,95
Средняя рентабельность продаж по отрасли, %	0	-69,53	10,42	49,36	80,64

Средняя рентабельность приведена по данным Росстата для вида деятельности "Строительство жилых и нежилых зданий"

4.2 Коэффициенты

4.2.1 Коэффициент текущей ликвидности

Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, значительно больше обязательств на ближайший год. Значение коэффициента показывает, что оборотные активы (деньги, задолженность контрагентов, запасы), которые могут быть обращены в деньги, значительно больше обязательств на ближайший год.

Такая ситуация говорит о высокой платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 1.5 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $1 \leq$ коэффициент < 1.5 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 1 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости.

Коэффициент текущей ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + НДС полученный + запасы + финансовые вложения + прочие оборотные активы) / краткосрочные обязательства

	2020	2019	2018	2017	2016
Деньги	1433	466	549	5 093	895
Задолженность контрагентов	25160	15 182	49 769	55 661	98 103
Запасы	403730	57 248	53 293	300 737	454 193
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	27440	43	63	404	11 511
Финансовые вложения	0	19	3 293	3 440	455
Прочие оборотные активы	138	13	26	1 948	3 111
Краткосрочные обязательства	63428	30 066	67 279	130 161	86 438
Коэффициент текущей ликвидности	7,22	2,427	1,590	2,822	6,574

4.2.2 Коэффициент быстрой ликвидности

Значение коэффициента показывает, что деньги и другие наиболее ликвидные оборотные активы (задолженность контрагентов), которые могут быть обращены в деньги, меньше краткосрочных обязательств.

Чем больше оборотных активов по сравнению с краткосрочными обязательствами, тем больше уверенности у кредиторов, что задолженность будет оплачена.

Чем больше оборотных активов по сравнению с краткосрочными обязательствами, тем больше уверенности у кредиторов, что задолженность будет оплачена.

Такое значение коэффициента говорит о средней платежеспособности.

Если коэффициент ≥ 0.8 , то это соответствует высокой финансовой устойчивости.

Если $0.5 \leq$ коэффициент < 0.8 , то это соответствует средней финансовой устойчивости.

Если коэффициент < 0.5 , то это соответствует низкой финансовой устойчивости

Коэффициент быстрой ликвидности = (деньги + дебиторская задолженность + финансовые вложения) / краткосрочные обязательства

	2020	2019	2018	2017	2016
Деньги	1433	466	549	5 093	895
Задолженность контрагентов	25160	15 182	49 769	55 661	98 103
Финансовые вложения	0	19	3 293	3 440	455
Краткосрочные обязательства	63428	30 066	67 279	130 161	86 438
Коэффициент быстрой ликвидности	0,419	0,521	0,797	0,493	1,151

4.3 Оценки

4.3.1 Оценка риска банкротства

Для оценки риска банкротства используется четырехфакторная модель Альтмана для непроизводственных видов деятельности. В рамках этой модели показателем риска банкротства является значение индекса Альтмана (Z), который определяется по следующей формуле:

$$Z = 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Если $Z \leq 1.1$, есть существенная вероятность банкротства.

Если $1.1 < Z < 2.6$, вероятность банкротства невысока, но не исключается.

Если $Z \geq 2.6$, финансовое состояние устойчивое, вероятность банкротства низкая.

	2020	2019	2018	2017	2016
T1 (оборотный капитал / активы)	0,608	0,301	0,199	0,010	0,074
T2 (нераспределенная прибыль / активы)	-0,020	0,149	0,161	0,040	0,008
T3 (ЕБИТ / активы)	0,007	-0,082	0,027	0,017	-0,005
T4 (собственный капитал / заемный капитал)	0,018	0,198	0,213	0,047	0,011
Индекс Альтмана Z	3,989	2,117	2,235	0,360	0,489

4.3.2 Кредитоспособность

Для определения финансового состояния и кредитоспособности заемщика используется анализ отчетности по методике Сбербанка РФ (утверждена Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р). По данным отчетности определяются финансовые коэффициенты и рентабельность. В зависимости от значений каждый показатель относится к первой, второй или третьей категории. Итоговый показатель кредитоспособности заемщика определяется путем суммирования значений категорий отдельных показателей, взятых с весами категории показателей. Показатель кредитоспособности S рассчитывается по формуле:

$S =$ сумма значений категорий по всем показателям, умноженных на веса. При этом рентабельность продукции

первоклассного заемщика должна соответствовать 1 категории, второго класса — 2 категории.

Если $S \leq 1.25$, кредитоспособность заемщика не вызывает сомнений.

Если $1.25 < S \leq 2.35$, кредитование заемщика требует взвешенного подхода.

Если $S > 2.35$, кредитование связано с повышенным риском.

Окончательное решение об отнесении заемщика к определенному классу кредитоспособности, а также о выдаче кредита принимается банком.

	2020		2019		2018		2017	
	Значение	Категория	Значение	Категория	Значение	Категория	Значение	Категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0	3	0,015	3	0,008	3	0,039	3
Коэффициент быстрой ликвидности	0,419	2	0,521	2	0,797	2	0,493	1
Коэффициент текущей ликвидности	7,22	1	2,427	1	1,590	1	2,822	1
Коэффициент наличия собственных средств	0,389	2	0,168	3	0,240	3	0,588	1
Рентабельность продукции	0	2	-2,282	3	0,094	2	0,330	1
Рентабельность компании	0	2	-1,935	3	0,095	1	0,359	1
Показатель кредитоспособности S		0,37		1,75		1,3		1,3

Генеральный директор
ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ»



Антропов В.А.