

Пояснительная записка
к бухгалтерской (финансовой) отчётности
ООО «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань»
за 2021 год

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань», сокращенное название ООО «СЗ «ГрадСтрой-Кубань» ИНН 2312179068 КПП 231101001, далее (Общество) зарегистрировано в качестве юридического лица 21 февраля 2011г. (свидетельство выдано МИФНС № 5 по городу Краснодару, ОГРН № 1112312001328, среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 17 человек. Общество с 22 марта 2022 года зарегистрировано по адресу: 350018, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Цветная, д. 41, помещ. 1. Прежний адрес регистрации: 350049, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, дом 249, пом. 11.

Уставный капитал Общества 10 тыс. руб. Основной вид деятельности Общества в 2021 году «Строительство жилых и нежилых зданий», выполнение функции заказчика-застройщика.

Аудитор Общества ООО «АУДИТЪ».

Учредитель Общества: Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ГрадСтрой-Кубань» единственный участник Элизбарян Симон Сейранович.

Единоличный исполнительный орган, который осуществляет руководство текущей деятельностью общества- Генеральный директор Общества Элизбарян Симон Сейранович.

Ограничений полномочий у Генерального директора нет.

2. Учётная политика

Настоящий бухгалтерский отчёт Общества подготовлен на основе Учётной политики на 2021 год утвержденной приказом руководителя № 1 от 31.12.19 г.

В связи с вступлением в силу ФСБУ5/2019 «Запасы», внесены изменения в учетную политику от 30.12.2020г.

3. Основа составления

Бухгалтерский отчёт сформирован, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учёте» и Положениями по бухгалтерскому учёту, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

4. Активы и обязательства в иностранных валютах

Общество в 2021 г. не имело активов и обязательств в иностранной валюте.

5. Нематериальные активы

Нематериальных активов, по состоянию на 31.12.2021 года, Общество не имеет.

6. Основные средства

В составе основных средств отражены основные средства, используемые в производстве продукции, при выполнении работ, услуг, либо для управленческих нужд Общества, со сроком службы более 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды и последующая перепродажа их Обществом не предполагается.

Объекты основных средств, приняты к учёту по фактическим затратам на приобретение. В отчётности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация по объектам основных средств производилась линейным способом на основании ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденный Приказом Минфина РФ от 30.03.01г. №26н, Методических указаний по учету ОС, утвержденных Приказом Минфина № 91Н от 13.10.03г., «О классификации основных средств, включенных в амортизационные группы» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.01.2001г. №1 (в редакции, действующей на момент включения объекта в состав амортизационной группы), исходя из первоначальной стоимости или восстановительной стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, начисленной исходя из срока полезного использования.

Основные средства стоимостью не более 40 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчётного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт ОС не создавался.

Переоценка ОС в 2021 году согласно принятой учетной политике не производилась.

7. Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (материально-производственных запасов) :

К материально-производственным запасам относятся активы Общества:

- используемые для управленческих нужд организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- учет запасов производится на основании ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н;
- списание запасов производится по средней себестоимости;
- по материалам, используемым для управленческих нужд ФСБУ 5/2019 «Запасы» не применяется;
- учет запасов в бухгалтерском учёте производится по фактической себестоимости без применения счёта 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей»;
- по результатам проведенной инвентаризации запасов по состоянию на 31.12.2021г., недостачи и излишков не установлено, неликвидных запасов не обнаружено, резерв под обесценение запасов не формируется в связи с их отсутствием.

Учет готовой продукции (готовые квартиры к продаже)

Учет готовой продукции производится по фактической себестоимости;

Списание готовой продукции при продаже производится по средней себестоимости.

8. Производственная деятельность

В 2021 году введены в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома.

Переданы дольщикам готовые объекты: жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах.

<i>Наименование</i>	<i>Разрешения на строительство №, дата</i>	<i>Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №, дата</i>
«Многоквартирный жилой дом» ЖК «Мята» по ул. Бжегокайская, Техтамукайский район, Республика Адыгея. Корректировка 3» Литер 1.	RU 010530420060001-089 от 29.06.2018 г.	RU 010530420060001-028 от 20.09.2021 г.
«Многоквартирный жилой дом» ЖК «Мята» по ул. Бжегокайская,	RU 010530420060001-090 от 29.06.2018 г.	RU 010530420060001-029 от 20.09.2021 г.

Техтамукайский район, Республика Адыгея. Корректировка 3» Литер 2.		
«Многоквартирный жилой дом» ЖК «Мята» по ул. Бжегокайская, Техтамукайский район, Республика Адыгея. Корректировка 3» Литер 3.	RU 010530420060001-091 от 29.06.2018 г.	RU 010530420060001-049 от 20.12.2021 г.
«Многоквартирный жилой дом» ЖК «Мята» по ул. Бжегокайская, Техтамукайский район, Республика Адыгея. Корректировка 3» Литер 4.	RU 010530420060001-092 от 29.06.2018 г.	RU 010530420060001-050 от 20.12.2021 г.

Разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию выданы Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

Получена экономия по результатам деятельности застройщика по переданным жилым и нежилым помещениям:

ЖК «Мята» Литер 1 — 3 863 775,12 рублей

ЖК «Мята» Литер 2 — 4 543 275,28 рублей

ЖК «Мята» Литер 4 — 692 096,27 рублей

ИТОГО: 9 099 146,67 рублей

По состоянию на 31.12.2021г. в составе незавершенного строительства, в размере **20 970 845,00** рублей, учтены расходы по объекту «Жилой комплекс со встроенными помещениями по адресу: Республика Адыгея, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная», разрешение на строительство № 01-505107-042-2021 от 24.12.2021 г., выдано Администрацией муниципального образования «Яблоновское городское поселение», Тахтамукайского района, республики Адыгея.

9. Расходы будущих периодов

Расходы, производимые Обществом в отчётном году, но относящиеся к следующим отчётным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

10. Задолженность покупателей и заказчиков

Общество в 2021 году не создавало резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность погашена по срокам договора, сомнительной задолженности нет. Просроченной дебиторской задолженности нет. Вся задолженность подтверждена актами сверки.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2021г.

Дебиторская задолженность — 365 027 тыс. руб.

Кредиторская задолженность — 725 075 тыс. руб.

11. Кредиты и займы

Обществом в 2021 году привлечены долгосрочные займы, сумма задолженности по состоянию на 31.12.2021 г. составила 8 401 тыс. рублей. Сумма процентов по долгосрочным займам, по состоянию на 31.12.2021 г., составила 298 тыс. рублей.

Обществом в 2021 году привлечены краткосрочные займы, сумма задолженности по состоянию на 31.12.2021 г. составила 45 042 тыс. рублей. Сумма процентов по краткосрочным займам, по состоянию на 31.12.2021 г., составила 705 тыс. рублей.

12. Расчёт налога на прибыль

В 2021 году Общество применяла упрощенную систему налогообложения, объект налогообложения - «доходы».

13. Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от продажи товаров (работ, услуг) признается по кассовому методу, то есть по мере поступления денежных средств на расчетный счет организации по заключенным договорам подряда, купли-продажи и оказания услуг. Налогом на добавленную стоимость не облагается в связи с применением УСНО.

Товарообменных операций в 2021 г. нет.

14. Признание расходов

Расходы в зависимости от характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на производственные и управленческие расходы. Производственные затраты без учета управленческих расходов формируют полную себестоимость готовой продукции (выполненных работ и оказанных услуг). Учёт готовой продукции ведется по фактической себестоимости без применения счета 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)».

Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счетов:

- 08 «Вложения во внеоборотные активы» по субсчёту «Строительство объектов основных средств»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»
- 20 «Основное производство»
- 91 «Прочие расходы».

15. Государственная помощь

Общество в 2021 году не получало бюджетных средств, в счёт государственной помощи.

16. Целевое финансирование

Общество в 2021 году заключало договоры долевого участия на целевое финансирование строительных объектов. По состоянию на 31.12.2021 г. сумма целевого финансирования составила 623 145 тыс. руб.

17 Анализ оценки структуры баланса.

По состоянию на 01.01.2021 г.:

- Валюта баланса по состоянию на 01.01.2021г. Составила 253 847 тыс. руб.
- Чистые активы по состоянию на 01.01.2021г. Составили 49 737 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021г. :

- Валюта баланса на 31.12.2020г. Составила 253 847 тыс. руб.
- Чистые активы на 31.12.2021г. Составили 157 696 тыс. руб.

18. Доходы и расходы

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2021 год представлены в таблице:

Основные показатели за 2021 год.

№	Наименование показателей	Сумма (тыс.руб.)
1.	Выручка	129 747
2.	Себестоимость продаж всего:	23 690
	в том числе:	
2.1	амортизация	13
2.2	материальные расходы	82
2.3	оплата труда	3 760
2.4	отчисления в фонды	924
2.5	прочие расходы	18 911
3.	Прочие доходы и расходы	
	в том числе:	
3.1.	Прочие доходы	16 883
3.2.	Проценты к получению	2 040
3.3.	Прочие расходы	14 779
3.4.	Проценты к уплате	1 053
4.	Прибыль от финансово - хозяйственной деятельности	109 148
5.	Налог по УСНО	1 189
6.	Чистая прибыль	107 959

Общество по итогам работы за 2021 год получили чистую прибыль в размере 107 959 тыс. руб.

19. Информация о сегментах

Обществом не составляется сводная бухгалтерская отчетность и в данной пояснительной записке информация по сегментам не раскрывается, так как отсутствуют дочерние общества и филиалы в других регионах

20. Информация о совместной деятельности

В течении 2021 года Общество не принимало участия в совместной деятельности.

21. Информация о связанных сторонах

Аффилированные лица:

физическое лицо - Элизбарян Симон Сейранович

Совет директоров Уставом не предусмотрен.

Бенефициар -Элизбарян Симон Сейранович, доля 100%.

22. Условные обязательства

а) договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением трудовых договоров, а также договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (далее - заведомо убыточные договоры). Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций – нет

б) резервного капитала, резервов, формируемых из не распределенной прибыли организации - нет

в) оценочных резервов - нет

г) учитываемых в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. N 114н сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организаций, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах - нет

23. События после отчётной даты

С 22 марта 2022 года произошло изменение юридического адреса Общества. Новый адрес: Краснодарский край, Г.О. Город Краснодар, г Краснодар, ул. Цветная, д. 41, помещ. 1. ГРН № 2222300361303, дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения — 22 марта 2022 года.

24. Выплаты исполнительному органу.

В течении отчетного периода директору начислена и выплачена заработная плата директору согласно штатному расписанию. НДФЛ удержан и перечислен в бюджет в полном объеме.

25. Вознаграждение.

Выплата дивидендов единственному участнику Общества по итогам работы за 2021 год не производилась.

Генеральный директор

25.03.2022г.