Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью "Кубанский специализированный застройщик" за 2021г. (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 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 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 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
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	8 227	(3 486)	-	(163)	158	(363)	-	-	-	8 064	(3 691)
	5210	за 2020г.	8 227	(3 122)	-	-	-	(363)	-	-	-	8 227	(3 486)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2021г.	151	(151)	-	(151)	151	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020г.	151	(151)	-	-	-	-	-	-	-	151	(151)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2021г.	12	(6)	-	(12)	7	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2020г.	12	(6)	-	-	-	-	-	-	-	12	(6)
Сооружения	5203	за 2021г.	8 064	(3 328)	-	-	-	(363)	-	-	-	8 064	(3 691)
	5213	за 2020г.	8 064	(2 965)	-	-	-	(363)	-	-	-	8 064	(3 328)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2021г.	215 609	534 218	(2 480)	-	747 346
	5250	за 2020г.	1 182	214 427	-	-	215 609
в том числе: Западный обход ул, ЖК	5241	за 2021г.	1 602	-	9	-	1 593
	5251	за 2020г.	419	1 183	-	-	1 602
Западный обход ул, Литер 1	5242	за 2021г.	43 419	109 112	843	-	151 688
	5252	за 2020г.	-	43 419	-	-	43 419
Западный обход ул, Литер 2	5243	за 2021г.	105 938	220 743	1 628	-	325 053
	5253	за 2020г.	-	105 938	-	-	105 938
Западный обход ул, Литер 3	5244	за 2021г.	3 254	6 978	-	-	10 232
	5254	за 2020г.	-	3 254	-	-	3 254
Западный обход ул, Литер 4	5245	за 2021г.	3 112	5 303	-	-	8 415
	5255	за 2020г.	-	3 112	-	-	3 112
Западный обход ул, Литер 5	5246	за 2021г.	3 282	1 240	-	-	4 522
	5256	за 2020г.	-	3 282	-	-	3 282
Западный обход ул, Литер 6	5247	за 2021г.	1 805	990	-	-	2 795
	5257	за 2020г.	-	1 805	-	-	1 805
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3663	5248	за 2021г.	256	-	-	-	256
	5258	за 2020г.	256	-	-	-	256
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3670	5249	за 2021г.	20 421	34 800	-	-	55 221
	5259	за 2020г.	461	19 960	-	-	20 421
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3682		за 2021г.	4 012	17 121	-	-	21 133
		за 2020г.	6	4 007	-	-	4 012
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3683		за 2021г.	28 499	67 659	-	-	96 157
		за 2020г.	41	28 458	-	-	28 499
Западный обход ул, 2БКТП Литер 2а		за 2021г.	9	-	-	-	9
		за 2020г.	-	9	-	-	9
Западный обход ул, Литер 2б Резервуар ливневой канализации		за 2021г.	-	6 053	-	-	6 053
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ДДУ на 180 мест		за 2021г.	-	9 411	-	-	9 411
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 7 Подземная автостоянка		за 2021г.	-	814	-	-	814
		за 2020г.	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:4830		за 2021г.	-	53 994	-	-	53 994
		за 2020г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.

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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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)

28 марта 2022 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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)

28 марта 2022 г.

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	балансовая стоимость	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	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2020г.	-	-	-	11	(11)	-	-	X	-	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020г.	-	-	-	11	(11)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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)

28 марта 2022 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 2021г.	399 065	-	364 082	-	-	-	-	-	-	-	763 147	-
	5521	за 2020г.	-	-	399 065	-	-	-	-	-	-	-	399 065	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по договорам долевого строительства	5505	за 2021г.	399 065	-	364 082	-	-	-	-	-	X	X	763 147	-
	5525	за 2020г.	-	-	399 065	-	-	-	-	-	X	X	399 065	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	115 425	-	106 553	-	(64 428)	-	-	-	-	-	157 550	-
	5530	за 2020г.	83 291	-	57 702	-	(25 567)	-	-	-	-	-	115 425	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	3 938	-	-	-	(3 938)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020г.	3 988	-	-	-	(50)	-	-	-	-	-	3 938	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	101 668	-	106 417	-	(50 679)	-	-	-	-	-	157 406	-
	5532	за 2020г.	44 639	-	57 702	-	(673)	-	-	-	-	-	101 668	-
Прочая	5513	за 2021г.	9 819	-	136	-	(9 811)	-	-	-	-	-	144	-
	5533	за 2020г.	34 664	-	-	-	(24 844)	-	-	-	-	-	9 819	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2021г.	514 490	-	470 635	-	(64 428)	-	-	X	-	-	920 697	-
	5520	за 2020г.	83 291	-	456 767	-	(25 567)	-	-	X	-	-	514 490	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из 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 2021г.	185 449	387 550	17 231	(17 885)	-	-	-	-	572 346
	5571	за 2020г.	-	183 550	1 899	-	-	-	-	-	185 449
в том числе: кредиты	5552	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	185 449	387 550	17 231	(17 885)	-	-	-	-	572 346
	5573	за 2020г.	-	183 550	1 899	-	-	-	-	-	185 449
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	95 703	217 912	19	(13 924)	-	-	-	-	299 710
	5580	за 2020г.	33 978	94 347	-	(32 622)	-	-	-	-	95 703
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	64 578	214 826	-	(6 716)	-	-	-	-	272 688
	5581	за 2020г.	1 418	63 222	-	(62)	-	-	-	-	64 578
авансы полученные	5562	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	61	692	-	(61)	-	-	-	-	692
	5583	за 2020г.	55	61	-	(55)	-	-	-	-	61
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	5 000	-	19	5 019	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	32 500	5 000	-	(32 500)	-	-	-	-	5 000
прочая	5566	за 2021г.	26 064	2 394	-	(2 128)	-	-	-	-	26 330
	5586	за 2020г.	5	26 064	-	(5)	-	-	-	-	26 064
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	281 152	605 462	17 250	(31 809)	-	X	-	-	872 056
	5570	за 2020г.	33 978	277 897	1 899	(32 622)	-	X	-	-	281 152

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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)

28 марта 2022 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	11
Расходы на оплату труда	5620	-	129
Отчисления на социальные нужды	5630	-	39
Амортизация	5640	331	363
Прочие затраты	5650	-	199
Итого по элементам	5660	331	741
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(378)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	331	363

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

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	41	237	(120)	-	158
в том числе: резерв ежегодных отпусков	5701	41	237	(120)	-	158

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

28 марта 2022 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	652 633	249 054	-
в том числе:				
оплаченные договора долевого строительства по счетам ЭСКРОУ	5801	652 633	249 054	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____ Гульчевская Наталья Геннадьевна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
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 2021г.	5910	-	-	-	-
	за 2020г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2021г.	5911	-	-	-	-
	за 2020г.	5921	-	-	-	-

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

28 марта 2022 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту
о финансовых результатах за 2021 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 31.12.2021 составляет 10 человек и распределяется по отделам и службам:*

Структурные подразделения	*Численность*
Административно-управленческий отдел	*4*
Бухгалтерия	*1*
Отдел экологии	*1*
Отдел ИТ	*1*
Отдел ПТО	*1*
Отдел ОТК	*1*
Юр.отдел	*1*

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

Сведения об участниках общества и их долях на 31.12.2021 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».

Отступления от действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

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 №50от 01.08.2021 г., Арендодатель – ИП Мартысевич С.Г.

3. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	30.12.2021
Денежные средства	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2021
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2021
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2021
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2021

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 Предприятие8.3».
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 76.13.3 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 76.13.О К76.13.3

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 08.03 Кт 60.01 - затраты, связанные с выполнением работ и услуг подрядных организаций, отражаются в составе капитальных вложений

Дт19.08Кт 60.01 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций

Дт 08.03 Кт 19.08 - 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». По состоянию на 31.12.2021г. сомнительная задолженность отсутствует.

Резерв на оплату отпусков создается в следующем порядке.
Оценочное обязательство создается исходя из количества неотгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного каждым работником на конец каждого квартала.
За каждый месяц работы сотрудник накапливает 2,33 дня (28 календарных дней отпуска / 12 мес.) ежегодного оплачиваемого отпуска.
Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается на конец каждого месяца по формуле:
Резерв на оплату отпусков на конец месяца = Среднедневная зарплата работника х Количество дней отпуска, на которые работник имеет право на конец отчетного месяца + страховые взносы в ПФР, ФФОМС, ФСС и страховые взносы на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний, начисленные на сумму среднедневной зарплаты работника, умноженной на количество дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на конец отчетного месяца.
Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится на конец отчетного года. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

Последствия изменений в учетной политике, связанных с переходом на применение ФСБУ 5/2019, отражаются перспективно (без изменения данных бухучета, сформированных ранее).*(п. 47 ФСБУ 5/2019)*
Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019. (*п.2 ФСБУ 5/2019)*
При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости*(п.36 ФСБУ 5/2019)*.

5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности.

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Выручка от реализации услуг за 2021 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.

Себестоимость продаж за 2021 год составили331тыс. руб., из них

Основные виды деятельности	За отчетный год
Себестоимость сдачи имущества в аренду	331

Расшифровка прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах:

Прочие доходы	Тыс.руб.
Стр. 2320 Проценты к получению	190
Стр. 2340 Прочие доходы	
Прочие внереализационные доходы и расходы	3
Реализация услуг по возмещению расходов по электроснабжению	1 001
Реализация услуг по компенсации расходов на реконструкцию примыканий к автодороге	2 471
Итого стр.2340	3 475

Прочие расходы	Тыс.руб.
Стр. 2350 Прочие расходы	
Налоги и сборы (налог на имущество)	100
Прочие внереализационные доходы и расходы - остаточная стоимость списанных ОС	5
Прочие внереализационные доходы и расходы - услуги размещения инф-и на фед ресурсе	1
Расходы на услуги банков	82
Реализация услуг по возмещению расходов по электроснабжению	1 001
Реализация услуг по компенсации расходов на реконструкцию примыканий к автодороге	2 471
Списание расходов за счет прибыли не принимаемые для н/у (по актам без указ.физ.лиц и др.)	7 319
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	0
Итого стр. 2350	10 980

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 2021году составил 162 тыс. руб., НДФЛ 21 тыс. руб..

7. Информация об операциях со связанными сторонами.

В 2021 году 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)	3950			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 02.03.2021 г. 5 000 000 4%		5 000		5 000
Договор займа №б/н от 06.09.2021 г. 5 000 000 4,5%		5 000		5 000
Договор займа №б/н от 08.06.2021 г. 10 000 000 4,5%		10 000		10 000
Договор займа №б/н от 11.11.2021 г. 5 400 000 7,5%		5 400		5 400
Договор займа №б/н от 11.12.2020 г. 3 000 000 3%	3 000			3 000
Договор займа №б/н от 19.04.2021 г. 17 000 000 4%		17 000		17 000
Договор займа №б/н от 24.07.2020 г. 5 000 000 0,01%	5 000			5 000
Договор займа №б/н от27.09.2021 г. 2 000 000 7%		2 000		2 000
Договор займа №б/н от 31.05.2021 г. 10 000 000 4,5%		10 000		10 000
Гульчевская Наталья Геннадьевна				
Договор займа №б/н от 06.04.2021 г. 40 000 000 4%		40000		40000
Договор займа №б/н от 06.07.2021 г. 10 000 000 4,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 07.12.2020 г. 22 000 000 3,2%	22000			22000
Договор займа №б/н от 07.12.2021 10 000 000 7,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 08.02.2021 10 000 000 3,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 08.10.2021 3 000 000 7%		3000		3000
Договор займа №б/н от 09.06.2021 г. 5 000 000 4,5%		5000		5000
Договор займа №б/н от 11.10.2021 10 000 000 7%		10000		10000
Договор займа №б/н от 12.10.2020 г. 50 000 000 3%	50000			50000
Договор займа №б/н от 12.10.2021 10 000		10000		10000

000 7%				
Договор займа №б/н от 14.12.2020 16 500 000 3,2%	16500			16500
Договор займа №б/н от 17.06.2021 г. 5 000 000 4,5%		5000		5000
Договор займа №б/н от 17.11.2021 10 000 000 7,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 18.11.2021 10 000 000 7,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 19.04.2021 г. 2 000 000 4%		2000		2000
Договор займа №б/н от 20.01.2021 10 000 000 3,2%		10000		10000
Договор займа №б/н от 23.03.2021 г. 10 000 000 4%		10000		10000
Договор займа №б/н от 24.12.2020 10 000 000 3,2%	10000			10000
Договор займа №б/н от 26.11.2021 10 000 000 7,5%		10000		10000
Договор займа №б/н от 28.10.2020 г. 30 000 000 3%	30000			30000
Договор займа №б/н от 29.11.2021 10 000 000 7,5%		10000		10000
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		10000	
Итого	183550	219400	10000	392950

Гульчевская Наталья Геннадьевна сдавало в аренду Обществу земельные участки для строительства многоквартирных домов по договорам долевого участия в строительстве. Арендная плата за 2021г. составила 180 114 тыс.руб. Задолженность перед Гульчевской Н.Г. на конец года составляет 237 099 тыс.руб.

8. Влияние COVID-19 на бухгалтерскую отчетность

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции COVID-19. В 2021 году деятельность общества не приостанавливалась.

В 2021 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 2021 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 риски

Рыночные 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 предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Задолженность по договорам ДДУ – счета ЭСКРОУ	Авансы выданные	Прочая дебиторская задолженность	Предоставленные поручительства
Наличие у организации соответствующих обязательств		763 147	157 406	144	
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				427 976	144 370
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность		985	298 725		
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	+	При изменении может повлиять на стоимость строительства
Изменение таможенного регулирования	-	Не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	-	См раздел 10
Изменение политической ситуации	-	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. События после отчетной даты. Непрерывность деятельности

В феврале-марте 2022 года были объявлены новые пакеты санкций в отношении ряда российских организаций, включая банки. С конца февраля наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, снижение курса рубля по отношению к доллару и евро.

28 февраля была существенно поднята ключевая ставка ЦБ РФ, и составила 20 %

Президентом РФ были приняты специальные экономические меры в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций, связанными с введением ограничительных мер в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, в целях защиты национальных интересов Российской Федерации. Вместе с тем были введены меры поддержки бизнеса.

Общество расценивает данные события как события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность, не требующих корректировок бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2021 год (не

корректирующие события), оценить последствия которых с достаточной степенью уверенности в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

Основным видом деятельности общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).
В период указанных событий общество не приостанавливает деятельность.
Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения с способности общества продолжать деятельность непрерывно.
Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

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	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре ,Литер 1." (на земельном участке 23:43:0116030:3670)
№23-RU2330060000-5618-2020 от 17.07.2020г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре ,Литер 2." (на земельном 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 763 147тыс.руб. Оплачено на счета ЭСРОУ 652 633 тыс.руб. Не внесено участниками долевого строительства на счета ЭКСРОУ в соответствии с предоставлением рассрочек и сроку оплаты, по условиям договора 110 514 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.

28 марта 2022 года

м.п.