

# **ПОЯСНЕНИЯ**

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

**ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ»**

**за 2021 год**

01 марта 2022 года

Раздел I. 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 ЖК Глазковский	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями
Строительная площадка ЖК Приморский	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями
Строительная площадка ЖК Кумир	Услуги по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями

Среднесписочная численность работников за 2021 год составляет 17 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) рублей и оплачен полностью.

**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 с 16.03.2020 года возложены на главного бухгалтера Демакову Ольгу Михайловну (приказ №2 от 16 марта 2020 года).

### **1.7.3. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности.**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя, из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

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 2021 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

В 2021 г. Обществом перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена годовая инвентаризация расчетов с поставщиками и подрядчиками, прочими дебиторами и кредиторами, кассы, – на 31.12.2021 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 2021 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 августа по декабрь 2021 г. проведена реализация всех объектов недвижимости ЖК ГЛАЗКОВСКИЙ.

Также осуществлялось строительство ЖК ПРИМОРСКИЙ, расположенный по ул. Багратиона. Разрешение на строительство № 38-гу38303000-8-2021 дата выдачи 02.03.2021.

И также в 2021 году начато строительство ЖК КУМИР, расположенного по ул. Лермонтова. Разрешение на строительство : 38-гу38303000-39-2021 дата выдачи 08.10.2021

Обществом в 2021 году были приобретены участки с домами под снос по ул. Шмидта, и ул. Профсоюзная 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 «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 организации	Характер взаимоотношений, -основание в силу которого 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	

*Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «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	дебито рская задолж енност ь	кредиторс кая задолженн ость
<b>ООО «Сибинструм ент»</b>			<b>12082,0</b>	<b>3671,1</b>		<b>490,6</b>
	Договор поставки №06.04/20 И от 06.04.2016		12078,5	3517,2		490,6
	Договор №1-6 от 10.12.2019		-	100,8		-
	Договор №ИСЦ (ремонт оборудован ия)		3,5	53,1		-
<b>ООО «Апекси2»</b>			<b>24,0</b>	<b>24,0</b>		-
	Договор аренды нежилого помещения №4/2019 от 01.08.2020	Аренда нежилого помещения	-	14,0	-	
	Договор аренды нежилого помещения №4/2019 от 01.08.2020	Аренда нежилого помещения	24,0	10,0	-	-

В отчетном периоде Общество получило займы следующих взаимозависимых лиц.

Таблица №3 (тыс. рублей)

Наименование взаимозависимого лица	Характер отношений	Займы полученные		Состояние расчетов на конец отчетного года
		Отчетный год	Предыдущи й год	

			(Поступило, остаток)	задолженно сть
<b>ООО «Сибинструмент»</b>		<b>21125,0</b>	<b>44875,0</b>	<b>66000,0</b>
	Договор процентного займа от 04.02.2020	6125,0	44875,0	51000,0
	Договор процентного займа от 26.01.2021	15000,0		15000,0
<b>Аксенов Олег Вячеславович</b>		<b>13000,0</b>	<b>-</b>	<b>35073,65</b>
	Договор процентного займа №б/н от 02.08.2018			347,27
	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			685,77
	Договор процентного займа от 09.04.2019			40,61
	Договор процентного займа от 18.04.2019			5000,00
	Договор процентного займа от 19.04.2019			5000,00
	Договор процентного займа от 26.03.2019			3000,00
	Договор беспроцентного займа от 01.02.2021	13000,0		13000,0
<b>Антропов Вадим Анатольевич</b>		<b>13000,0</b>		<b>36490,61</b>
	Договор процентного займа №б от 19.02.2014			400,0
	Договор процентного займа от 15.04.2016			317,00
	Договор процентного займа от 09.04.2019			250,00
	Договор процентного займа от 28.03.2019			13000,00
	Уведомление об уступке права требования по договору займа от 01.04.2019			9314,22

	Уведомление об уступке права требования по договору займа от 09.04.2019			209,39
	Договор беспроцентного займа от 01.02.2021	13000,0		13000,0
<b>ООО «КСИ-Ритейл»</b>				<b>10200,00</b>
	Договор процентного займа №9 от 19.03.2019			500,00
	Договор процентного займа №10 от 05.06.2019			1000,0
	Договор процентного займа №11 от 19.06.2019			1000,0
	Договор процентного займа №12 от 01.07.2019			800,0
	Договор процентного займа №13 от 08.07.2019			600,0
	Договор процентного займа №14 от 18.07.2019			1400,0
	Договор процентного займа №16 от 08.08.2019			1000,0
	Договор процентного займа №17 от 15.08.2019			300,0
	Договор процентного займа №18 от 05.09.2019			1200,0
	Договор процентного займа №19 от 24.09.2019			600,0
	Договор процентного займа №20 от 09.10.2019			1200,0
	Договор процентного займа №21 от 24.10.2019			600,0
<b>ООО «ОНЕГИНРИЭЛТИ»</b>		<b>182894,0</b>	<b>50223,74</b>	<b>232015,74</b>

	Договор процентного займа от 12.11.2019			6098,00
	Договор беспроцентного займа от 17.02.2021	130000,0		130000,0
	Договор беспроцентного займа от 09.10.2020	49776,26	20223,74	70000,0
	Договор беспроцентного займа от 27.01.2020		30000,0	22800,0
	Договор процентного займа от 17.11.2021	3117,74		3117,74
<b>ООО ТД «КСИ»</b>				<b>200,00</b>
	Договор процентного займа №1 от 07.11.2019			200,00
<b>Шахеров Дмитрий Вадимович</b>		<b>13000,0</b>		<b>13000,0</b>
	Договор беспроцентного займа от 01.02.2021	13000,0		13000,0

**Особенности учетной политики по бухгалтерскому и налоговому учету.**

**Раздел 3. Изменения в учетной политике**

Значительных изменений в 2021 году учетные политики по ведению бухгалтерского и налогового учетов не потерпели.

В учетную политику на 2021 год внесены изменения в связи с изменениями в Положениях по бухгалтерскому учету и в Налоговом кодексе РФ, которые вступают в силу с 01.01.2021 года.

**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») (редакция 3.0), Зарплата и управление персоналом (редакция 3.1).

**3.1.3 Основные средства**

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

1. К основным средствам относится имущество стоимостью более 40 000 руб. и сроком эксплуатации более 12 месяцев. Учет основных средств ведется на счете 01 "Основные средства"

в рублях и копейках, в разрезе групп основных средств, а внутри групп - инвентарных объектов. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

2. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- торговое оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель

3. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

4. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 20% от величины большего срока.

5. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ)

6. Приобретаемое оборудование, требующее монтажа, до ввода его в состав основных средств учитывается на счете 07 "Оборудование к установке".

7. Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисленная амортизация по объектам основных средств отражается в бухгалтерском учете путем накопления сумм на соответствующих субсчетах счета 02 "Амортизация основных средств".

8. Начисление амортизация по основным средствам производится ежемесячно линейным способом по каждому объекту основных средств, в течение всего срока их полезного использования.

9. Срок полезного использования объектов основных средств Общества определяется при принятии к учету объекта специально созданной комиссией, утвержденной приказом генерального директора Общества, в соответствии с п. 20 ПБУ 6/01, а именно с учетом:

- ожидаемого срока полезного использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации объекта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования данного объекта.

10. При определении срока полезного использования объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

11. Активы, в отношении которых выполняется условия, предусмотренные для отнесения их к основным средствам, но стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе МПЗ.

12. Расходы на ремонт основных средств отражаются в бухгалтерском учете Общества по мере их фактического осуществления в составе текущих расходов. Резерв на ремонт основных средств не создается.

13. Затраты по завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств Общества увеличивают первоначальную стоимость этого объекта и относятся в дебет счета учета основных средств.

14. Переоценка основных средств, находящихся на балансе Общества, путем индексации или прямого пересчета не производится.

15. Объекты основных средств, полученные в аренду, учитываются на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства".

3.1.4 Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

1. В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.
2. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.
3. Проверка НМА на обесценение не производится.
4. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

#### 3.1.5 Сырье и материалы

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно. Основание: пункт 47 ФСБУ 5/2019.

1. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9 ФСБУ 5/2019, Инструкция по применению Плана счетов)

2. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.
3. Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.
4. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.
5. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.
6. Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 43 "готовая продукция", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном рабочим планом счетов организации.
7. Материалы, выданные подрядчику для выполнения работ по договору строительного подряда, учитываются на счете 10.07 по стоимости, указанной в акте приемки-передачи. После подписания акта выполненных работ давальческие материалы списываются на себестоимость продукции.

#### 3.1.6. Учет затрат. Незавершенное производство

1. Управленческие расходы, накапливаются на счете 26 "Управленческие расходы" и ежемесячно включаются в себестоимость готовой продукции, работ, услуг. При этом сумма накопленных управленческих расходов на счете 26 списывается в дебет счета 20 по номенклатурной группе "объект строительства", распределяясь между объектами строительства. Распределение осуществляется пропорционально сумме понесенных в отчетном периоде прямых затрат на производство.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26)

2. Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сметной стоимости строительно-монтажных работ, выполненных по каждому из объектов строительства за отчетный период.

3. Незавершенное производство (затраты на изготовление продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

4. В составе прямых расходов отражаются:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ;
- расходы на приобретение иных материалов, используемых при выполнении работ;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату работ субподрядчиков;
- расходы на оплату иных работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату "услуг генподряда";
- другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ.

3.1.7. Резервы под обесценение запасов

1. Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру).

2. Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

3. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

4. Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

5. Так как по итогам инвентаризации за 2021 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 2021 году не создавался.

3.1.8. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

1. Первоначальной стоимостью финансовых вложений:

- приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах);
- внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями Общества, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

2. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на

добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

3. Фактические затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, учитываются на счете 58 "Финансовые вложения".

4. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря.

5. Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

6. Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.

7. Займы, предоставленные работникам организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет 73-1 "Расчеты по предоставленным займам".

#### 3.1.9. Резервы по сомнительным долгам

1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

2. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

3. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

4. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

5. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

6. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

#### 3.1.10. Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

Гарантийные обязательства (обязательства по устранению недостатков, выявленных после сдачи работ заказчику) в отношении выполненных работ по договорам подряда являются условными обязательствами в связи с невозможностью обоснованно оценить их величину.

#### 3.1.11 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

1. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного

актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 10 000 000 руб.). Объекты, возводимые организацией в качестве подрядчика по договору подряда, не признаются инвестиционными активами.

2. Проценты по целевому кредиту учитываются в расходах на дату их уплаты.

3. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

4. Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

3.1.12. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

11.1. Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

11.2. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

3.1.13. Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

3.1.14. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

1. Доходами от обычных видов деятельности признается выручка по договорам долевого участия и договорам купли-продажи объектов недвижимости. Выручка по договорам долевого участия в строительстве признается на дату подписания акта приема-передачи доли.

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости признается на дату подписания покупателем акта приема-передачи покупателю.

2. К прочим доходам относятся:

- доходы от продажи излишних строительных материалов и конструкций, приобретенных для исполнения договора;

- доходы в виде арендной платы за сданные в аренду другим лицам строительные машины и оборудование, временно не используемые для исполнения договора.

- прочие доходы.

3. Доходы от продажи кабельных линий, трансформаторных подстанций, передаваемые в обслуживающие их организации после сдачи объектов, включаются в доход в суммах, определенных договорами по максимально возможной рыночной цене.

4. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

5. Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

6. Затраты по договору включают:

- прямые затраты по договору;

- косвенные затраты;
- иные затраты, возмещаемые заказчиком согласно условиям договора.

7. К прямым затратам по договору относятся:

- затраты на оплату труда работников, работа которых непосредственно связана со строительством определенного объекта;
- взносы на обязательное социальное, медицинское, пенсионное страхование с оплаты труда сотрудников;
- стоимость материалов, использованных при строительстве;
- амортизация ОС, используемых при выполнении работ по договору;
- затраты на аренду основных средств;
- стоимость работ, выполненных подрядчиками, привлеченными организацией для исполнения договора подряда;
- услуги спецтехники, транспортные расходы;
- спецодежда, спец. инструмент, прочие материалы;
- другие затраты, непосредственно связанные с выполнением работ по конкретному договору подряда.

8. Прямые затраты по договору в полной сумме относятся в дебет счета 20 "Основное производство" (аналитический счет учета затрат по конкретному договору) по мере их осуществления.

9. К косвенным затратам относятся прочие затраты, связанные с конкретным договором строительного подряда. Такими затратами, в частности, являются:

- аренда транспорта;
- земельный налог;
- информационно-консультационные услуги;
- расходы на проектирование и согласование проекта строительства;
- риэлтерские услуги;
- услуги охранных организаций;
- затраты по договорам страхования строительного-монтажных рисков.
- членские взносы и взносы в компенсационный фонд саморегулируемой организации лиц, осуществляющих строительство;
- накладные строительные расходы (затраты, связанные с созданием общих условий строительства, его обслуживанием, организацией и управлением).
- прочие расходы.

10. Косвенные затраты, осуществленные в отчетном периоде, относятся единовременно в дебет счета 20 "Основное производство" (аналитический счет учета затрат по конкретному договору) по мере их осуществления.

3.1.15. Для целей сопоставления бухгалтерского и налогового учета применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций".

1. Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

2. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете либо на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета, либо в ином порядке, определяемом организацией самостоятельно. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете

временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

3.1.16 При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

1. Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2. Существенность показателей отчетности и ошибок. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

3. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

#### 4. Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

#### 5. Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и нематериальных активов и связанные с этим прочие расходы;
- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение материальных ценностей, резервы сомнительных долгов).

#### 6. Отчет о движении денежных средств

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

### *3.2. Учетная политика для целей налогового учета.*

#### 3.2.1 Налог на добавленную стоимость

1. Организация производит нумерацию счетов-фактур в хронологическом порядке с начала календарного года.

2. Организация осуществляет облагаемые и не облагаемые НДС операции.

Под не облагаемыми НДС операциями в настоящей Учетной политике понимаются операции, освобожденные от налогообложения на основании ст. 149 НК РФ, а также операции по реализации товаров, местом реализации которых не признается территория РФ.

При этом пропорция для распределения "входного" НДС, подлежащего разделению, определяется в соответствии с п. 4.1 ст. 170 НК РФ.

При передаче объектов недвижимости участникам долевого строительства жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по договорам долевого участия услуги застройщика освобождаются от начисления НДС.

3. Организация не применяет "правило 5%", предусмотренное в п. 4 ст. 170 НК РФ.

4. Суммы НДС включаются в стоимость работ, услуг полностью, если такие товары (работы, услуги), в том числе основные средства и НМА, будут использоваться только для осуществления операций, не облагаемых НДС.

5. Если в течение текущего налогового периода организация не осуществляла отгрузку товаров (выполнение работ, оказание услуг), реализацию имущественных прав, то пропорция для распределения "входного" НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями, определяемая в соответствии с п. 4.1 ст. 170 НК РФ, рассчитывается по данным предыдущего налогового периода.

6. Организация ведет отдельный учет сумм НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, имущественным правам, с использованием субсчетов счета 19, утвержденных Рабочим планом счетов организации.

#### 3.2.2 Налог на прибыль организаций

1. Налоговый учет ведется на основе первичных документов, данные из которых группируются в регистрах учета. Регистры бухгалтерского учета являются одновременно регистрами налогового учета.

2. Отчетными периодами по налогу на прибыль признаются месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года.

3. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются организацией ежемесячно исходя из фактически полученной прибыли.

4. Уплата авансовых платежей и сумм налога, подлежащих зачислению в бюджеты субъектов РФ, производится по месту нахождения организации.

5. Организация признает доходы и расходы по методу начисления.

При установленном методе начисления доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они возникли, независимо от фактического поступления денежных средств, имущества или имущественных прав.

6. Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.

7. В перечень прямых расходов организации, связанных с производством товаров (работ, услуг), включаются:

- затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и (или) образующих их основу либо являющихся необходимым компонентом при производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг);

- затраты на приобретение комплектующих изделий, подвергающихся монтажу, и (или) полуфабрикатов, подвергающихся дополнительной обработке;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на уплату страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленных на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, выполнении работ, оказании услуг.

1 ст. 318 НК РФ)

8. Расходы, понесенные при оказании услуг, организация в полном объеме признает в текущем отчетном (налоговом) периоде, без распределения прямых расходов на остатки незавершенного производства.

9. Организация осуществляет распределение прямых расходов на незавершенное производство (НЗП) и на изготовленную в текущем месяце продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) в доле, соответствующей доле прямых затрат в нормативной стоимости продукции.

10. Прямые расходы, которые невозможно отнести к конкретному производственному процессу по изготовлению продукции (выполнению работ, оказанию услуг), распределяются организацией пропорционально выручке от реализации соответствующих видов продукции (выполнение работ, оказание услуг).

### 3.2.3 Учет товарно-материальных ценностей

Стоимость покупных товаров формируется из цены приобретения товаров, установленной условиями договора и уплаченной поставщику, с учетом следующих расходов, связанных с приобретением: расходов на доставку, расходов на погрузочно-разгрузочные работы.

1. При реализации покупных товаров для определения стоимости их приобретения организация применяет метод оценки по средней стоимости.

2. Стоимость имущества, перечисленного в пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ (не являющегося амортизируемым), включается в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода такого имущества в эксплуатацию.

### 3.2.4. Учет амортизируемого имущества

1. Амортизируемым имуществом в целях налогообложения признаются имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у организации на праве собственности (если иное не предусмотрено главой 25 НК РФ), используются для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации.

Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

2. Срок полезного использования объекта основных средств, установленный при его приобретении, пересматривается при проведении работ по реконструкции, модернизации, технического перевооружения. Если в результате таких работ имело место улучшение (повышение) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, то срок полезного использования объекта увеличивается. При этом увеличение может быть осуществлено в пределах сроков, установленных для той амортизационной группы, в которую ранее было включено такое основное средство.

3. По приобретаемым основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации в целях применения линейного метода, определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.

4. По всем объектам амортизируемого имущества организация применяет линейный метод начисления амортизации.

5. Амортизационная премия не применяется.

6. Амортизация по объектам основных средств начисляется без применения специальных повышающих коэффициентов.

7. Амортизация по всем объектам амортизируемого имущества начисляется без применения понижающих коэффициентов.

#### 3.2.4. Формирование резервов

1. Резерв на предстоящий ремонт основных средств не создается. Расходы на ремонт включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены.

2. Резерв по сомнительным долгам организация не формирует.

3. Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание организация не формирует.

4. Резерв на оплату отпусков организация не формирует.

5. Резерв на выплату вознаграждений за выслугу лет организация не формирует.

6. Резерв на выплату вознаграждений по итогам работы за год организация не формирует.

7. Резерв на предстоящие расходы на научные исследования и (или) опытно-конструкторские разработки организация не формирует.

#### 3.2.5. Налог на доходы физических лиц

1. Учет доходов, выплаченных физическим лицам, в отношении которых организация выступает налоговым агентом, предоставленных налоговых вычетов, а также сумм исчисленного и удержанного с них НДФЛ ведется в налоговом регистре.

2. Учет сумм начисленных выплат и иных вознаграждений, а также относящихся к ним сумм страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование, по каждому физическому лицу, в пользу которого осуществлялись выплаты и в отношении которого организация выступает плательщиком, ведется в регистрах учета.

3. Учет начислений и перечислений страховых взносов, а также производимых страховых выплат по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний ведется в карточках учета.

#### 3.2.5. Налог на имущество организаций

Организация имеет одну группу (объект) имущества, облагаемого налогом, отражаемый в налоговой декларации.

### **4. Расшифровка отдельных статей формы Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021.**

#### 4.1 Расшифровка основных средств:

Таблица №4 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало Отчетного	Поступило	Выбыло	На конец Отчетного
--------------------------------------	------------------------	-----------	--------	-----------------------

	периода			периода
Здания		3522		3522
Сооружения	3830	6689		10519
Машины и оборудование (кроме офисного)	2206	1685	964	2928
Земельный участок	147968	448330	282216	314082
Объекты под снос	27017	288456	273350	42123
Производственный и хозяйственный инвентарь	7423	692	7666	448
Офисное оборудование	761	94	855	
Основные средства межотчетного периода		608		608
Итого	189205	750076	565051	374230

Из таблицы №4 видно, что в 2021 году Общество приобрело по договорам купли-продажи земельные участки на котором в 2022-2023 гг. будет осуществляться строительство многоэтажных домов с подземными автостоянками.

Подробное движение основных средств представлено в Пояснении к бухгалтерской отчетности за 2021 год Раздел 2

4.2 За 2021 год начислена амортизация:

Таблица №5 (тыс. рублей)

Наименование группы основных средств	На начало Отчетного периода	Начислено	Уменьшено	На конец Отчетного периода
Здания		49		49
Машины и оборудование (кроме офисного)	780	1045	656	1169
Офисное оборудование	761	11	772	0
Производственный и хозяйственный инвентарь	3234	2719	5842	111
Итого	4775	3824	7270	1329

4.3 У Общества в аренде находятся следующие основные средства:

Таблица №6 (тыс. рублей)

Наименование	марка	Кол-во единиц	Сумма
Автомобиль	Ниссан Икс-Трейл гос.№К774РТ	1	350
Автомобиль	Тойота Калдина гос.№ М551СХ	1	300
Автомобиль	Тойота Мазда гос.номер Р290АХ	1	1344
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер Н213ЕЕ 38	1	400
Автомобиль	Автомобиль Тойота Ленд Крузер А505ВЕ 138	1	2000
Итого			4394

#### 4.4 Расшифровка стр. 1210 «Материалы».

Таблица №7 (тыс. рублей)

Наименование	Остаток на начало отчетного периода	Поступило	Выбыло				Остаток на конец отчетного периода
			Затраты на услуги застройщика	Затраты на строительство	Реализовано	Передано подрядчикам	
ГСМ	22,6	1260,7	261,6	182,5	-	-	839,2
Прочие материалы	2017,7	79607,9	100,6	65070,0			16455,0
Инвентарь и хоз. принадлежности	1774,4	1376,4	436,0	2354,8	-		360,0
Спецодежда	60,7	884,4		683,8	-	-	261,3
Строительные материалы	19494,1	498636,9		284098,3	-	151609,7	82423,0
Материалы, переданные подрядчику	13473,2	201046,1		69513,9			145005,4
Итого	36842,7	782812,4	798,2	421903,3		151609,7	245343,9

В 2021 году было продолжено строительство ЖК Глазковский, ЖК Приморский и начато строительство, ЖК Кумир. В связи с увеличением цен на строительные материалы, некоторые позиции были приобретены заблаговременно.

По результатам инвентаризации ТМЦ резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался в 2021 году в связи с отсутствием базы для его создания.

#### 4.5 Расшифровка стр. 1210 «Основное производство»

Таблица №8 (тыс. руб.)

Наименование номенклатурной группы	На начало Отчетного периода	Поступило	Списано	На конец Отчетного периода
ЖК Глазковский	321369	220817	542186	
ЖК Кумир		146033		146033
ЖК на ул. Зверева	300	33522		33822
ЖК Приморский	12699	457193		469892
ЖК Онегин	10141	599		10740

Услуги застройщика	22 378	2749	25127	
Итого	366887	860913	567313	660487

Оценка остатков незавершенного производства осуществляется по фактическим затратам.

**4.6 По итогам инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности**, выявлена задолженность, по которой истек срок исковой давности., на сомнительную задолженность начислен резерв по сомнительным долгам в размере 839 руб.

Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2021 года составила 72278 тыс. рублей, что больше на 65,19 % по сравнению с 2020 годом. Сумма кредиторской задолженности поставщикам Общества по состоянию на 31.12.2021 года составила 151851 тыс. Рублей., что больше на 70,69% чем в 2020 году.

**Расшифровка дебиторской задолженности (строка 1230)**

Таблица №9 (тыс. руб.)

№	Наименование организации дебитора	Сумма задолженности	Предмет договора
1	ООО Авангард	23549,8	Аванс по договору поставки №А-КСИ-21 от 10.11.2021 за кирпич
2	МУП Водоканал	13424,1	Аванс по договору о технологическом присоединении №ТП-21-00163 от 07.04.2021 (Багратиона), Договору о технологическом присоединении №ТП-21-01019 от 02.11.2021 (Лермонтова)
3	ООО Интерстройсервис	8335,5	Аванс по договору 27/05/2021П от 27.05.2021 за лифты
4	ООО Онегинриэлти	5600,0	Договоры ДДУ за парковки
5	Прочие дебиторы	21368,6	Прочие договоры
	ИТОГО:	72278	

**4.7 Расшифровка строки 1250 «Денежные средства»**

Таблица №10 (тыс. руб.)

Наименование	На начало отчетного периода	Поступило	Выбыло	На конец отчетного периода
Касса организации	39		4	35
Расчетные счета	1394	2505970	2375350	132014

ИТОГО:	1433	2505970	2375354	132049
--------	------	---------	---------	--------

Подробная расшифровка движения денежных средств представлена в форме №4 к бухгалтерскому балансу.

#### 4.8 Расшифровка раздела III «Капитал и резервы»

Таблица №11 (тыс. руб.)

Наименование	На начало Отчетного периода	Увеличение	Уменьшение	На конец Отчетного периода
Уставный капитал	100			100
Добавочный капитал	2100			2100
Резервный капитал	25			25
Нераспределенная прибыль	8297	142667		150964
ИТОГО:	10522	142667		153189

По итогам 2021 года получена прибыль в размере 142667 тыс. руб. от реализации объектов недвижимости ЖК Глазковский.

#### 4.9 Расшифровка строки 1410 «Заемные средства»

Таблица №12 (тыс. руб.)

Контрагент (договор)	На начало Отчетного периода	Увеличение	Уменьшение	На конец Отчетного периода
ПАО Сбербанк кредитный договор №76900197-21036-0 от 13.10.2021		274746		274746
ПАО Сбербанк кредитный договор №76900197-21003-0 от 15.03.2021		477319		477319
ПАО Сбербанк кредитный договор №76900197-90114-0 от 19.12.2019	343373	99620	442993	
ИТОГО:	343373	851685	442993	752065

#### 4.10 Расшифровка раздела V строки 1510 «Проценты по долгосрочным займам»

Таблица №13 (тыс. руб.)

Контрагент	На начало Отчетного периода	Начислено	Выплачено	На конец Отчетного периода
Аксенов Олег Вячеславович	7210	3380	1037	9553
Антропов Вадим Анатольевич	7061	3227		
КСИ-Ритейл ООО	1099	674	11	1762
ОНЕГИНРИЭЛТИ ООО	692	627		1319
Сибинструмент ООО	957	5212		6169
Сибметиз ООО	224	146	370	
ТД КСИ ООО	15	10	25	
Итого	17258	13276	1443	29091

#### 4.11 Расшифровка кредиторской задолженности (строка 1520)

Таблица №14 (тыс. руб.)

№	Наименование организации кредитора	Сумма задолженности	Предмет договора
1.	ИП Шахерова С.Л.	65596,3	Задолженность по договорам подряда
2	ООО ГК Спектр	18343,9	Задолженность по договору №1 от 20.02.2021 за ПГС
3	ИП Ращупкин Е. А.	12259,2	Задолженность по договорам подряда за бетонные работы
4	БЕТОНШИК ООО	9537,4	Задолженность по договорам поставки бетона
5	ИП Волков Н. С.	10871,1	Задолженность по договорам подряда за работы по кирпичной кладке
6	Прочие кредиторы	35243,1	Прочие договоры
	ИТОГО:	151851	

Кредиторская задолженность подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

Краткосрочная дебиторская задолженность- это задолженность, поступление по обязательствам которых ожидается в течение 12 месяцев после возникновения.

#### 4.12 В 2021 г учетной политикой предусмотрено создание резервов:

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

В 2021 году формировался резерв на оплату отпусков, в конце года по резервам была проведена инвентаризация, и сумма начисленного резерва скорректирована на остаток неиспользованных дней отпуска. Расшифровка движения резерва на выплату отпусков

Таблица №15 (тыс. руб.)

Период	Остаток на начало года	Начислен резерв	Восстановлен (погашен) резерв	Списана как избыточная сумма	Остаток на конец года
Сальдо на 31.12.2019	963	87	645		405
Сальдо на 31.12.2020	405	1557	556		1406
Сальдо на 31.12.2021	1406	3055	1986		2475

5. *Расшифровка отдельных статей формы №2 «Отчета о прибылях и убытках» по состоянию на 31.12.2021.*

4.1 *Доходы Общества.*

В 2021 году Обществом был сдан объект ЖК Глазковский по адресу ул. Клары Цеткин и ул. Гоголя. Реализация всех жилых, нежилых помещений и парковок прошло в 2021 году по договорам ДДУ без учета НДС.

Таблица №10 (тыс. рублей)

№	Показатели	2021 г	Удельный вес%
1	Выручка	827861,1	100
1.1	Выручка за квартиры	753293,5	90,99
1.2	Выручка за парковки	25234,0	3,05
1.3	Выручка за нежилые помещения	49333,6	5,96
	<b>Итого выручка от реализации</b>	-	-
2.1	Проценты к получению	3484,6	50,7
2.2	Прочие доходы	75,9	1,1
2.3	Резервы по сомнительным долгам, оценочные обязательства по отпускам	277,1	4,0
2.4	Списание кредиторской задолженности	150,2	2,2
2.5	Прочая реализация	22,5	0,3
2.6	Оприходование земельного участка	2869,7	41,7
	<b>Итого доходы</b>	<b>6880,0</b>	<b>100,00</b>

4.2 *Расходы Общества составили:*

Таблица №11 (тыс. рублей)

№	Показатели	2021 г	Удельный вес%	2020 г	Удельный вес%	Отклонение + увеличение, - уменьшение
1.	Себестоимость продаж всего	-636179	100	(-)	0	636179
1.1	в т. ч. себестоимость квартир	-524431,4	82,5			524431,4
1.2	в т. ч. себестоимость парковок	-40219,2	6,3			40219,2
1.3	в т. ч. себестоимость нежилых помещений	-71528,4	11,2			71528,4
	<b>Итого себестоимость продаж:</b>	<b>(-636179)</b>	<b>100</b>	<b>(-)</b>	<b>100</b>	<b>(-636179)</b>
2	Прочие расходы в том числе:	(18481)	100	(16492)	100	1989

2.1	Проценты по заемным средствам	(14045)	76,0	(11099)	82,9	2946
2.2	Налоги и сборы	(925)	5,0	(923)	4,4	2
2.3	Гарантийный ремонт	(1113)	6,0	(2634)	0,1	(1521)
2.4	Расчетно-кассовое обслуживание	(1575)	8,5	(575)	6,5	1000
2.5	Прочие внереализационные доходы (расходы)	(822)	4,5	(938)	1,9	(116)
2.6	Резерв по сомнительным долгам	(1)	0,0	(323)	4,1	(322)

#### 4.3 Расшифровка отложенного налога по ПБУ 18/02

Таблица №12 (тыс. рублей)

А	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	180039,36
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	4397,77
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	391,92
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода** Сальдо на конец периода по дебету счета 09	579,25
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода** Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	122,71
Е	Постоянная разница за период Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	61,35
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	4005,85
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	456,54
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-3549,31
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-33823,57
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-37372,88
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-36007,87
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-12,27
8	Чистая прибыль (А) + (5)	142666,48

## **5. Изменения в бухгалтерской отчетности за 2021 год.**

Исправлений в отчетность в результате выявления существенных ошибок в бухгалтерском учете за предыдущие периоды в 2021 году не вносилось (ПБУ 22).

## **6. Непрерывность деятельности**

Долгосрочные активы к продаже (ДАП), которые 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.

Руководство Предприятия оценило способность продолжать непрерывно свою деятельность, существенная неопределённость в отношении непрерывности деятельности отсутствует. Предприятие не планирует прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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 31.12.2021г. составляет 1 484 011 т. р., на 31.12.2020 составляла 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.

Геополитическая обстановка в мире обострилась. Это оказывает негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц. Повышение ставок по привлечению заемных средств.

---

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Текущая ситуация не оказывает влияния на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности. У ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ» отсутствует неопределенность в отношении непрерывности деятельности Общества.

Руководство Предприятия оценило способность продолжать непрерывно свою деятельность, существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности отсутствует. Предприятие не планирует прекращать деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты

В 2021 году были приобретены земельные участки по ул. Шмидта, ул. Профсоюзной для дальнейшей работы по строительству жилых комплексов в г Иркутске.

#### ***7. События после отчетной даты.***

Произошло событие после отчетной даты - проведение специальной военной операции на Украине с 24 февраля 2022 года. Данное событие не оказало влияния на бухгалтерский годовой Отчет. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

#### ***8. 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 2021 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.

#### ***9. 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.

#### **10. Информация о движении кадров**

Штатная численность сотрудников – 20 ед., фактическая численность на 01.01.2022 – 22 чел. Среднесписочная численность за 2021 год составила 17 чел.

Показатель «текучесть кадров по предприятию» на 31.12.2021 года составил 33,68%, что на 8,76 % больше , чем в прошлом году 2020 года (24,92%). Уволено сотрудников в 2021 году – 7 чел., в 2020 году – 5 чел. В 2021 году принято – 11 чел., в 2020 году принято 9 чел. Это объясняется тем, что на строительные специальности вакансии практически всегда открыты.

#### **11. Информация о начисленной заработной плате.**

Расходы на оплату труда в 2021 году составили 22637,1 тыс. руб. (в 2020г. – 14823,58 тыс. руб.). в том числе расходы на оплату труда управленческому персоналу составили в 2021 г. -10 725 тыс. руб.

Управленческому персоналу в 2021 году не производились выплаты за счет чистой прибыли.

Генеральный директор

СЗ ООО «КСИ-СТРОЙ»



Антропов В. А.