Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

31 марта 2025 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 2024г.	11 131	(576)	-	(11 131)	1 107	(531)	-	-	-	-	-
	5210	за 2023г.	26 814	(95)	-	(15 682)	201	(682)	-	-	-	11 131	(576)
в том числе: Сооружения	5201	за 2024г.	11 131	(576)	-	(11 131)	1 107	(531)	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	26 814	(95)	-	(15 682)	201	(682)	-	-	-	11 131	(576)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	10 556	26 719
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	517	517	448
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

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

31 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	869 484	(115 802)	-	-	-	753 682	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2024г.	-	-	869 484	(115 802)	-	-	-	753 682	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	869 484	(115 802)	-	-	-	753 682	-
	5310	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

31 марта 2025 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 2024г.	1 282 409	-	1 282 409	1 023 966	(2 214 443)	-	-	X	91 932	-	91 932
	5420	за 2023г.	1 892 279	-	1 892 279	2 550 532	(3 160 402)	-	-	X	1 282 409	-	1 282 409
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	251	(251)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	213	(213)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	139 308	-	139 308	303 741	(351 117)	-	-	-	91 932	-	91 932
	5422	за 2023г.	5 451	-	5 451	347 612	(213 755)	-	-	-	139 308	-	139 308
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ЖК	5407	за 2024г.	-	-	-	10 968	(10 968)	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	13 012	(13 012)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 3	5408	за 2024г.	521 717	-	521 717	387 425	(909 142)	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2023г.	161 732	-	161 732	359 985	-	-	-	-	521 717	-	521 717
Западный обход ул, Литер 4	5409	за 2024г.	621 384	-	621 384	321 581	(942 965)	-	-	-	-	-	-
	5429	за 2023г.	221 950	-	221 950	399 434	-	-	-	-	621 384	-	621 384
Западный обход ул, Литер 5		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	663 802	-	663 802	769 773	(1 433 575)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 6		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	593 287	-	593 287	580 393	(1 173 680)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 7		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	115 621	-	115 621	(18 778)	(96 843)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ДДУ на 180 мест		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	121 499	-	121 499	92 232	(213 731)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:3682		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	-	38	(380)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, ЗУ 23:43:0116030:4830		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	-	882	(882)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 3б Резервуар ливневой канализации		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	412	-	412	5 726	(6 138)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 4б Резервуар ливневой канализации		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	974	-	974	-	(974)	-	-	-	-	-	-
Западный обход ул, Литер 6б Резервуар ливневой канализации		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	7 552	-	7 552	9	(7 561)	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

31 марта 2025 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 2024г.	1 552 352	-	296 275	-	(1 756 999)	-	-	(91 628)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	64 607	-	1 552 352	-	-	-	-	(64 607)	-	-	1 552 352	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого строительства	5505	за 2024г.	1 552 352	-	296 275	-	(1 756 999)	-	-	(91 628)	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	64 607	-	1 552 352	-	-	-	-	(64 607)	X	X	1 552 352	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	245 602	-	737 695	-	(901 515)	-	-	91 628	-	-	173 410	-
	5530	за 2023г.	115 994	-	2 691 575	-	(2 626 572)	-	-	64 607	-	-	245 602	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	443 882	-	(427 971)	-	-	-	-	-	15 911	-
	5531	за 2023г.	5 050	-	-	-	(5 050)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	89 520	-	267 955	-	(316 083)	-	-	-	-	-	41 392	-
	5532	за 2023г.	106 424	-	89 520	-	(106 424)	-	-	-	-	-	89 520	-
Прочая	5513	за 2024г.	-	-	5 976	-	-	-	-	-	-	-	5 976	-
	5533	за 2023г.	565	-	-	-	(565)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого строительства	5514	за 2024г.	156 082	-	-	-	(156 082)	-	-	91 628	X	X	91 628	-
	5534	за 2023г.	3 955	-	2 602 053	-	(2 514 533)	-	-	64 607	X	X	156 082	-
Прочие расчеты с разными деьиторами и кредиторами	5515	за 2024г.	-	-	19 882	-	(1 379)	-	-	-	X	X	18 503	-
	5535	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	1 797 954	-	1 033 970	-	(2 658 514)	-	-	X	-	-	173 410	-
	5520	за 2023г.	180 601	-	4 243 927	-	(2 626 572)	-	-	X	-	-	1 797 954	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 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 краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	1 178 313	-	57 749	(1 244 170)	-	1 181 331	-	-	1 173 223
	5571	за 2023г.	2 012 623	456 275	182 439	(311 720)	-	(1 161 304)	-	-	1 178 313
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	332 377	-	57 749	(424 271)	-	1 181 331	-	-	1 147 186
	5573	за 2023г.	1 289 462	333 500	182 439	(311 720)	-	(1 161 304)	-	-	332 377
прочая	5554	за 2024г.	26 037	-	-	-	-	-	-	-	26 037
	5574	за 2023г.	26 037	-	-	-	-	-	-	-	26 037
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2024г.	819 899	-	-	(819 899)	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	697 124	122 775	-	-	-	-	X	X	819 899
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 495 457	1 855 937	124	(1 114 194)	-	(1 181 331)	-	-	1 055 993
	5580	за 2023г.	185 092	838 499	20 772	(710 210)	-	1 161 304	-	-	1 495 457
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	219 636	1 846 580	-	(1 012 145)	-	-	-	-	1 054 071
	5581	за 2023г.	92 444	219 636	-	(92 444)	-	-	-	-	219 636
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	104	-	33	-	-	-	-	137
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	29 458	-	-	(28 558)	-	-	-	-	900
	5583	за 2023г.	9 958	29 458	-	(9 958)	-	-	-	-	29 458
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	1 244 958	-	124	(63 077)	-	(1 181 331)	-	-	674
	5585	за 2023г.	82 460	588 000	20 772	(607 578)	-	1 161 304	-	-	1 244 958
прочая	5566	за 2024г.	1 405	9 253	-	(10 447)	-	-	-	-	211
	5586	за 2023г.	230	1 405	-	(230)	-	-	-	-	1 405
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	2 673 770	1 855 937	57 873	(2 358 364)	-	X	-	-	2 229 216
	5570	за 2023г.	2 197 715	1 294 774	203 211	(1 021 930)	-	X	-	-	2 673 770

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

31 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	95	79
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	531	682
Прочие затраты	5650	15 121	99
Итого по элементам	5660	15 747	860
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	351 117	212 497
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	366 864	213 357

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

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

31 марта 2025 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	143 540	39 575	(126 083)	-	57 032
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 073	452	(106)	-	1 419
Резерв предстоящих расходов застройщика	5702	142 467	39 123	(125 977)	-	55 613

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

31 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	3 189	1 196 235	33 868
в том числе: Оплаченные додовора долевого строительства по счетам эскроу	5801	3 189	1 196 235	33 868
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

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

31 марта 2025 г.

общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Каляева, д. 1/4, помещение 10
ИНН 2308012725, КПП 230801001, ОГРН 1022301219929. Тел./факс (8861) 2263321

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах
за 2024 год

1. Общие сведения

Показатель	Значение
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
Регистрация организации	09.10.1992, Администрация Ленинского района г. Краснодара, регистрационный номер 458/5
ИНН	2308012725
КПП	230801001
ОГРН	1022301219929
Генеральный директор	Гульчевская Наталья Геннадьевна
Уставный капитал	500.000,00 рублей, был оплачен денежными средствами
Участники Общества	Гульчевская Наталья Геннадьевна – 1 % - 5.000,00 рублей
	Пилипей Марина Геннадьевна – 99 % - 495.000,00 рублей
Основной вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ОКВЭД	71.12.2
Членство в СРО	Свидетельство № 0535-2013-2308012725-С-006 от 29.04.2013 г., решение Совета НП «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани», протокол № 04 от 29.04.2013 г.
Численность работающих на 31.12.2024	12 человек
Среднегодовая численность за 2024 год	7 человек

2. Сведения о бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «КСЗ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

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

В данных пояснениях к бухгалтерского балансу и отчету о финансовых результатах, если не

указано иное, стоимостные показатели представлены в тысячах рублей.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В соответствии с учетной политикой организации информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается (п. 2 ПБУ 12/2010)

В 2024 году ООО «КСЗ» не участвовало в совместной деятельности.

В 2024 году Общество не получало государственную помощь.

В 2024 Общество не прекращало отдельные виды деятельности. Основные средства и иные внеоборотные активы, использование которых прекращено в связи с решением об их продаже, отсутствуют.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество не имеет судебных разбирательств, оказывающих существенное влияние на отчетность.

События после отчетной даты в соответствии с п. 6 ПБУ 7/98 места не имели.

Проведение инвентаризации

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.12.2024
Запасы	31.12.2024
Денежные средства	31.12.2024
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2024
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2024
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2024
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2024

3. Основные элементы учетной политики

ООО «КСЗ» 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 «1С: Предприятие 8.3».

Ведение бухгалтерского учета возлагается на штатную бухгалтерию во главе с главным бухгалтером организации. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при осуществлении хозяйственных операций несет генеральный директор.

Существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности Общества подлежат обязательному исправлению.

Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономическое решение заинтересованных пользователей, принимаемое на основе отчетной информации. Существенность показателя при формировании бухгалтерской отчётности определяется совокупностью качественных и количественных факторов. Существенной признается сумма, отношение которой к итогу соответствующих данных за отчетный год составляет 10%.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Перечень лиц, имеющих право подписания документов бухгалтерского учета, утверждается генеральным директором отдельными приказами.

За ведением бухгалтерского учета, составлением бухгалтерской отчетности, а также фактами хозяйственной деятельности Организации осуществляется внутренний контроль. Внутренний

контроль осуществляется в соответствии Положением о внутреннем контроле, утвержденном генеральным директором организации.

Информация по сегментам в соответствии с требованиями ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается. (п. 2 ПБУ 12/2010)

Основные средства и капитальные вложения

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

В организации выделяются следующие группы основных средств:

- Здания
- Земельные участки
- Сооружения
- Транспортные средства
- Офисная техника и оборудование
- Производственный и хозяйственный инвентарь

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 рублей, за исключением:

- недвижимого имущества, включая земельные участки,
- активов, включенных в группу «Сооружения».

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Контроль наличия и движения основных средств, по которым не применяется ФСБУ 6/2020 ведется на забалансовых счетах группы МЦ.

Для отражения на счетах бухгалтерского учета применяется следующая схема бухгалтерских записей:

Дт 10 Кт 60

Дт 08, 20, 25, 23, 26, 44 Кт 10

Дт МЦ

Объекты недвижимого имущества, включая земельные участки, а также основные средства, включенные в группу «Сооружения» учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 6/2020, не зависимо от их первоначальной стоимости.

Амортизация по объектам основных средств начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

После признания объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Организация проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Результаты проверки основных средств и капитальных вложений на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки запасов, основных средств и капитальных вложений на обесценение».

Для начисления обесценения, в случае, если оно имело место, используется счет 02.

При осуществлении капитальных вложений в основные средства на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

Основное средство признается инвестиционным активом при одновременном выполнении следующих условий:

- подготовка актива которого к предполагаемому использованию превышает 24 месяца,
- расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление актива превышают 10 млн. руб.

Запасы

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов, товаров отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей".

Затраты по заготовке и доставке, понесенные при приобретении запасов (материалов, товаров для перепродажи), включаются в стоимость этих запасов.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

На отчетную дату запасы оцениваются с учетом обесценения. На предмет наличия (отсутствия) признаков обесценения проверяются запасы, находящиеся на балансе организации более 365 дней. Признаками обесценения запасов являются потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости.

В случае, если проверка запасов подтверждает превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи, создается резерв под обесценение.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в общем порядке по правилам ФСБУ 5/2019.

При отпуске запасов (отличных от запасов в виде недвижимости для продажи) в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости. Себестоимость выбытия запасов в виде недвижимости определяется по себестоимости каждого объекта.

В составе запасов отражаются затраты на строительство объектов долевого строительства, то есть 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.

Учет аренды

При выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018, предметы аренды с рыночной стоимостью не более 300 тыс. руб. и сроком аренды не более 12 месяцев не признаются в качестве права пользования активом (ППА).

При непризнании предмета аренды в качестве ППА арендные платежи признаются в составе расходов ежемесячно в течение срока аренды.

При классификации объекта учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, арендные платежи признаются в составе доходов ежемесячно в течение срока аренды.

Финансовые вложения и денежные эквиваленты

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один договор займа, доля в Уставном капитале в одной организации).

В случае несущественности (менее 10 % от суммы, уплачиваемой продавцу) величины затрат на приобретение таких финансовых вложений (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу), как ценные бумаги, по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями (прочими доходами).

Периодичность начисления процентов по займам – ежемесячно.

В случае, если наблюдаются признаки обесценения финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости таких финансовых вложений.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты проверки финансовых вложений на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки на предмет наличия признаков обесценения и определения величины обесценения (если признаки обесценения были выявлены)».

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка проводится ежемесячно.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов)

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете организации на дату прекращения действия трех условий принятия их к бухгалтерскому учету, приведенных в п. 2 ПБУ 19/02.

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

Депозиты до востребования, депозиты сроком 3 месяца и менее относятся к денежным эквивалентам и отражаются по строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Создание резервов

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.

Организация отражает оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков.

Оценочное обязательство в виде резерв предстоящих расходов на выплату отпусков создается на последнее число отчетного периода на основании проведенной инвентаризации исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднедневной заработной платы каждого работника с соответственным увеличением на суммы страховых взносов. Резерв начисляется в состав текущих расходов по месту учета расходов на оплату труда соответствующих работников. Превышение размера резерва по инвентаризации над данными учета учитывается путем доначисления соответствующих сумм резерва. 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.

Застройщик при сдаче объекта долевого строительства в эксплуатацию формирует оценочное обязательство в виде резерва по построенному объекту за счет затрат на строительство данного объекта. Размер резерва определяется отдельно по каждому объекту исходя из ожидаемых затрат и затрат на гарантийные расходы. Расходы по гарантийным обязательствам относятся за счет созданного резерва в разрезе объектов. При превышении расходов над созданным резервом по объекту сумма превышения относится к прочим расходам организации. По завершении гарантийных обязательств застройщика резерв списывается в состав прочих доходов.

Доходы и расходы организации

Общество с ограниченной ответственностью «Кубанский специализированный застройщик» в 2024 году осуществляло функции заказчика-застройщика, то есть организовывало строительство и контролировало ход его выполнения в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и занималось сдачей в аренду собственного имущества.

Доходы признаются методом начисления.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- экономия (доход) застройщика по объектам долевого строительства,
- 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.

Учет НМА

Организация применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» начиная с отчетности за 2024 год.

Организация применяет ФСБУ 26/2020 в редакции Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н в части учета капитальных вложений в нематериальные активы начиная с отчетности за 2024 год.

Организация переходит на ФСБУ 14/2022 в соответствие с пунктом 53 стандарта.

Организация переходит на ФСБУ 26/2020 в части учета капитальных вложений в нематериальные активы в соответствие с пунктом 26 стандарта.

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности признается в качестве отдельного инвентарного объекта нематериальных активов (например, кинофильм, иное аудиовизуальное произведение, театрально-зрелищное представление, мультимедийный продукт, единая технология).

В организации выделяются следующие группы НМА:

- программы ЭВМ,
- разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности.

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у организации есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется с использованием забалансового учета.

Организация не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость не более 100 000руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Контроль наличия и движения активов осуществляется с использованием забалансового учета.

После признания НМА по всем видам и группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

При осуществлении капитальных вложений в нематериальные активы на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается

сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

В случае приобретения ОС с программным обеспечением, позволяющим реализовывать заявленные свойства ОС, расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации ОС, рассматриваются как расходы на доведение этого ОС до состояния, в котором он пригоден для использования. Такое программное обеспечение является неотъемлемой частью ОС и его стоимость подлежит включению в первоначальную стоимость ОС.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам НМА производится линейным способом.

Организация проверяет НМА и капитальные вложения в НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Для начисления обесценения, в случае, если оно имело место, используется счет 05.

Организация учитывает стоимость сервисного договора в качестве расходов текущего периода, а в случае наличия права на возврат предоплаты в случае досрочного расторжения договора – в качестве дебиторской задолженности.

Учет операций по договорам долевого строительства

Регистрация договоров долевого строительства и постановка на учет, учет расчетов с дольщиками отражается бухгалтерскими записями:

Дебет 76.13.3 Кредит 86.02 - на полную сумму договора долевого строительства

За балансом учитывается открываемый участником долевого строительства счет ЭСКРОУ

Дебет 008

При получении от банка информации об оплате договора долевого строительства и поступлении средств на счет ЭСКРОУ

Дебет 76.13.О Кредит76.13.3

Кредит 008

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

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

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

Дт 19.08 Кт 60.1 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций

Дт 08.3 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).

На дату ввода объекта долевого строительства определяется финансовый результат от реализации, определяется как разница между полученным целевым финансированием и суммой связанных со строительством капитальных затрат:

Дт 98.01 Кт 08.3 - списываются капитальные затраты в счет будущих расходов за счет полученного финансирования.

Дт 98.01 Кт 90.01 - отражается сумма полученной экономии (дохода)

или

Дт 90.02 Кт 98.01 - признан перерасход по строительству объекта недвижимости.

В момент подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства обязательства застройщика и участника по договору считаются исполненными (ст. 12 Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») в учете делается запись:

Дт 86.02 Кт 98.01 - списываются затраты со счета будущих периодов за счет полученного финансирования.

Учет займов и кредитов

Краткосрочными считаются займы и кредиты, полученные на срок, не превышающий 12 месяцев. Все остальные займы и кредиты относятся к долгосрочным.

Долгосрочная и краткосрочная задолженность учитывается раздельно.

В бухгалтерском балансе заемные и кредитные средства представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Задолженность представляется как краткосрочная, если срок обращения (погашения) по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные задолженности представляются как долгосрочные.

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

Периодичность начисления процентов по кредитам и займам - ежемесячно.

Расчеты по налогу на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета. 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.

Организация определяет величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

4. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности

Строки 1150 «Основные средства»

Информация о наличии и движении основных средств приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – таблица 2.1. «Наличие и движение основных средств».

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Организация не изменяла элементы амортизации основных средств в 2024 году, ввиду отсутствия необходимости изменения (подтверждено соответствие условиям использования объекта основных средств).

Информация о сроках полезного использования:

Группы ОС - Сооружения	Срок полезного использования
Трансформаторные подстанции	20 лет
Кабельные линии к трансформаторным подстанциям	30 лет

Неамортизируемые основные средства отсутствуют.

В организации отсутствуют основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основные средства, находящиеся в залоге.

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Ликвидационная стоимость основных средств отсутствует.

Организация применяет способ оценки основных средств по всем группам по первоначальной стоимости.

Проверкой основных средств на предмет наличия обесценения по состоянию на 31.12.2024 г. установлено, что признаки обесценения основных средств отсутствуют.

Информация об инвестиционной недвижимости

Наименование	На 31 декабря 2024 г., тыс.руб.	На 31 декабря 2023 г., тыс.руб.	На 31 декабря 2022 г., тыс.руб.
Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости	-	10 556	26 71

В рамках деятельности по передаче имущества в аренду все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов учета операционной аренды.

Информация о капитальных вложениях

Информация о наличии и движении капитальных вложений приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – таблица 2.2. «Незавершенные капитальные вложения».

Проверкой капитальных вложений на предмет наличия обесценения по состоянию на 31.12.2024 г. установлено, что признаки капитальных вложений отсутствуют.

Дополнительная информация о капитальных вложениях:

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости	x	x	x
Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость	x	x	9
авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений	x	x	x

Информация об арендованных объектах

Для осуществления своей деятельности ООО «КСЗ» арендует помещения под офис, расположенные по адресу: 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Каляева, д. 1/4 помещение 10 по договорам № 1313 от 01.03.2023 г. и № 1405 от 01.02.2024 г., Арендодатель – Индивидуальный предприниматель Ушакова Татьяна Николаевна.

Информация об арендованных объектах, учитываемых на забалансовом счете (право пользования активом и обязательство по аренде не отражалось на основании пп. «а» п. 11 ФСБУ 25/2018), тыс. рублей

Наименование показателя	на 31 декабря 2024 г.	на 31 декабря 2023 г.	на 31 декабря 2022 г.
Полученные в аренду основные средства	517	517	448

Организация использует право, предусмотренное подпунктом «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офиса.

Арендные платежи в рамках данных договоров в 2024 году составили 122,4 тыс. рублей, будущие арендные платежи за период после 31.12.2024 г. по договору № 1502 от 01.01.2025 г.

составят 112,2 тыс. рублей (на основании сведений, имеющихся на дату составления бухгалтерской отчетности).

При использовании права не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, предусмотренного п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 арендные платежи она учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды. Периодичность признания расходов по аренде – ежемесячно.

Строка 1210 «Запасы»

Информация о наличии и движении запасов приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – таблица 4.1. «Наличие и движение запасов».

Организация применяет способ расчета себестоимости запасов (кроме недвижимости для продажи) по методу средней себестоимости. Себестоимость выбытия запасов в виде недвижимости определяется по себестоимости каждого объекта.

Организация в отчетном периоде не изменяла способ расчета себестоимости запасов.
Проверкой запасов на предмет наличия обесценения установлено, что фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость их продажи, обесценение отсутствует. Ранее созданные резервы под обесценение не создавались.

Информация об авансах, предварительной оплате, уплаченные Организацией в связи с приобретением, запасов, отраженные в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса:

тыс.руб.

Наименование	31.12.2024
Аванс в связи с приобретением запасов	41 392

По состоянию на отчетную дату 31.12.2024 г. в Организации отсутствуют запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – таблица 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

В ходе оценки руководством дебиторской задолженности на 31.12.2024 г., сомнительная задолженность, подлежащая резервированию, не выявлена. Ранее образованные резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Строка 1250 «Денежные средства»

Все расчеты Общества осуществлялись в рублях. Активы и обязательства Общества отражены в рублях. Активы и обязательства в иностранных валютах отсутствуют.

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

В составе прочих оборотных активов, в том числе учитываются обязательства застройщика по сданным в эксплуатацию объектам строительства, не переданным участникам долевого строительства по актам приема-передачи в размере 1 858 270 тыс. руб.

Строка 1510 «Заемные средства» (краткосрочные)
Строка 1410 «Заемные средства» (долгосрочные)
Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности, задолженности по займам приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – таблица 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Выданные векселя, выпущенные, проданные облигации отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность, просроченная задолженность по кредитам и займам отсутствует.

Строка 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные) и 1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные)

По строкам 1450 «Прочие обязательства» (долгосрочные) и 1550 «Прочие обязательства» (краткосрочные) отражены обязательства по договорам долевого строительства, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации":

- по строке 1550 – 1 853 014 тыс. рублей, подлежащей исполнению в течение менее чем 12 месяцев после окончания отчетного года.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

Наличие и движение оценочных обязательств

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	143 540	39 575	(126 083)	57 032
в том числе: Резерв на оплату отпусков	1 073	452	(106)	1 419
Резерв предстоящих расходов застройщика	142 467	39 123	(125 977)	55 613

Оценочные обязательства являются краткосрочными и отражаются по строке 1540 бухгалтерского баланса в разделе «Краткосрочные обязательства».

Информация об условных обязательствах (условных активах)

Условные обязательства и условные активы отсутствует.

Расшифровка к Отчету о финансовых результатах

Строка 2110 «Выручка»

Доходы признаются по методу начисления.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- экономия (доход) застройщика по объектам долевого строительства,
- выручка от реализации товаров (работ, услуг) и сдачи имущества в аренду.

Остальные доходы являются прочими доходами.

Выручка от реализации за 2024 год составила 469 804 тыс. рублей, в том числе:

- выручка от сдачи в аренду собственного имущества – 582 тыс.рублей;
- продажа готовой продукции (квартир, сетей) – 442 790 тыс.рублей;
- экономия средств от строительства – 26 432 тыс.рублей.

Строка 2110 «Себестоимость продаж»

Основные статьи	За отчетный год, тыс.рублей
Амортизация	531
Онлайн-регистрация	2
Плата за государственную регистрацию	3
Передача отчетности через интернет	19
Почтовые расходы	5
Материальные расходы	162
Размещение сообщения в ЕФРСФДЮЛ	1
Тепловая энергия и гвс на испытания системы	37
Расходы будущих периодов	2
Техобслуживание ККМ	21

Основные статьи	За отчетный год, тыс.рублей
Услуги связи	2
Риэлторские услуги	14962
Затраты на строительство товаров (квартир, сетей)	351 117
ИТОГО	366 864

Расшифровка прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах:

Основные статьи	За отчетный год, тыс.рублей
Проценты к получению (от размещения денежных средств), строка 2320	**107 106**
Прочие доходы, строка 2340	**1 304**
Доходы, связанные с реализацией основных средств	1
Штрафы по договорам долевого строительства	1 003
Оприходование излишков	300
Прочие расходы, строка 2350	**12 327**
Расходы, связанные с реализацией основных средств	10 024
Госпошлина	66
Налоги и сборы	2 201
Списание расходов за счет прибыли	10
Расходы на услуги банков	26

Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2024 г., тыс.рублей	за 2023 г., тыс.рублей
Материальные затраты	5610	95	79
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	531	682
Прочие затраты	5650	15 121	99
Итого по элементам	5660	15 747	860
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	351 117	212 497
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	366 864	213 357

Информация по учету расчетов по налогу на прибыль (ПБУ 18), тыс. руб.

Операции приводящие к возникновению временных разниц и отложенного налога на прибыль в отчетном периоде отсутствуют.

Расшифровка к Отчету о движении денежных средств

Принятый организацией в Учетной политике для целей бухгалтерского учета подход для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений: депозиты до востребования и депозиты сроком менее трех месяцев организация относит к денежным эквивалентам.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражены косвенные налоги, а именно – НДС в составе поступлений от покупателей, платежей поставщикам и подрядчикам, НДС, уплаченный в бюджет, НДС, возвращенный из бюджета.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. Свернуто отражены денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг.

Суммы возвратов авансов от поставщиков по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4121 " платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагентом аванса отражается в составе показателя строки 4119 "прочие поступления" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

Суммы возвратов авансов покупателям по несостоявшейся поставке товара, в случае если перечисление и возврат аванса имели место в одном отчетном периоде, уменьшают показатель строки 4111 "поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

Если перечисление и возврат аванса имели место в разных отчетных периодах, сумма (без учета восстановленного НДС) возвращенного контрагенту аванса отражается в составе показателя строки 4129 "прочие платежи" раздела "Денежные потоки от текущих операций".

5. Информация о связанных сторонах. Информация об операциях со связанными сторонами.

Связанные стороны:

- Гульчевская Наталья Геннадьевна, также ИП - генеральный директор, участник с долей 1 %;
- Пилипей Марина Геннадьевна, также ИП - участник с долей 99 %;
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СТРОЙИНВЕСТИЦИИ-ЮГ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой;
- ООО «ПРОФИТ» - в силу родственных связей участников;
- АО «КОМПАНИЯ ИМПУЛЬС» - в силу родственных связей акционеров;
- Общество с ограниченной ответственностью «Нефтестройиндустрия-Проект» - в силу родственных связей участников;
- Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Нефтестройиндустрия-Юг» - в силу родственных связей участников;
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» ИНН 2310133597 - в силу родственных связей участников;
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» ИНН 2308290916 - в силу родственных связей участников;
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НСИ-Юг» ИНН 2308069908 - в силу родственных связей участников;
- Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НСИ-Юг «Парковый» ИНН 2308297069 - в силу родственных связей участников;
- ООО «Протока» - в силу родственных связей участников;
- ИП Мартысевич Светлана Григорьевна - в силу родственных связей;
- ИП Пилипей Виктория Романовна - в силу родственных связей;
- ИП Ушаков Геннадий Тимофеевич - в силу родственных связей;
- ИП Ушакова Татьяна Николаевна - в силу родственных связей.

Конечным бенефициаром Общества является Пилипей Марина Геннадьевна

Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат

Вид вознаграждения	За отчетный период (тыс. руб.)
Краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	4 154
▪ оплата труда, в т.ч. суммы удержанных налогов	3 515
▪ начисленные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	639
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	
▪ вознаграждения по окончании трудовой деятельности	
▪ вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	
▪ иные долгосрочные вознаграждения	

Состав основного управленческого персонала в организации включает генерального директора и заместителя генерального директора.

6. Непрерывность деятельности. Влияние комплекса факторов экономического и иного характера, в частности, геополитической обстановки, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, мерами, принимаемыми в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление

В 2024 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Основной вид деятельности организации – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2024 году Общество не приостанавливало деятельность.

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

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют.

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

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что изложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в 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, учитывая изложенные события.

7. 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:	+	
- евро	0	
- доллар США	0	

Кредитные риски, тыс. рублей

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Рассрочки по ДДУ	Задолженность банка по ДДУ – счета ЭСКРОУ	Авансы выданные	Прочая дебиторская задолженность	Предоставленные поручительства
Наличие у организации соответствующих обязательств	-	88 440	3 189	41 392	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения	-	-	-	-	-	-
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	Истек (просроченные)	1-3 месяца	3 месяца – 1 год	1-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты					
из них с обеспечением					
Полученные займы, тыс. руб.			674	1 147 186	
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность, тыс. руб.			210 057	845 936	
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов					

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/ Нет -	Последствия влияния (кратко)
Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение таможенного регулирования	-	Существенных изменений не предвидится
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
Страновые и региональные риски	+/-	Изложены в п. 6 пояснений
Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	-	Качество выполняемых работ высокое
Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется, предпосылок для исключения из СРО РОР «СОЮЗ СРО «РОСК» не имеется

8. Информация по договорам долевого строительства

В отчетном периоде ООО «КСЗ» осуществляло функции заказчика-застройщика, то есть организовывало строительство и контролировало ход его выполнения в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В отчетном периоде велось строительство следующих многоквартирных домов:

Разрешение на строительство	Объект долевого строительства
№ 23-RU233006000-6035-2022 от 15.02.2022	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре. Литер 3" (на земельном участке 23:43:0116030:4830)
№ 23-RU233006000-6036-2022 от 15.02.2022	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре. Литер 4" (на земельном участке 23:43:0116030:4830)

Для расчетов по договору долевого строительства Участники долевого строительства в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. открывают счет эскроу в уполномоченном банке - АО "АЛЬФА-БАНК". На 31 декабря 2024 года на счетах эскроу 3.187 тыс.рублей.

На 31 декабря 2024 года обязательства по договорам долевого строительства составили:

Объекты строительства	Обязательства по договорам долевого строительства, рублей	Срок ввода объекта в эксплуатацию
Западный обход ул, Литер 3 / ул.им.генерала Корнилова, д.9	905 924 850,00	19.12.2024
Западный обход ул, Литер 4 / ул.им.генерала Корнилова, д.9 корпус 1	947 089 540,00	19.12.2024
Всего "Обязательства по договорам долевого строительства"	**1 853 014 390,00**	

Объекты строительства	Обязательства по договорам долевого строительства, рублей	Срок ввода объекта в эксплуатацию
в том числе Строка 1550 "Краткосрочные обязательства"	1 853 014 390,00	

По строке 1550 «Краткосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2024 г. учтены обязательства по сданным в эксплуатацию объектам, не переданным участникам долевого строительства в сумме 1 853 014 390 руб.

На 31 декабря 2024 года общая задолженность по договорам долевого строительства составила:

Объекты строительства	Задолженность по договорам долевого строительства, рублей
Западный обход ул, Литер 3 / ул.им.генерала Корнилова, д.9	12 430 696,72
Западный обход ул, Литер 4 / ул.им.генерала Корнилова, д.9 корпус 1	7 836 320,00
Западный обход ул, Литер 7 Подземная автостоянка / ул.им.генерала Корнилова, д.9 строение В	68 172 500,00
Всего "Расчеты по договорам долевого строительства"	**88 439 516,72**
в том числе Краткосрочная задолженность – Расчеты по договорам долевого строительства, по объектам введенным в эксплуатацию	88 439 516,72

В 2024 году получены разрешения на ввод следующих объектов в эксплуатацию:

Разрешение на строительство	Объект долевого строительства
№ 23-43-252-2024 от 19.12.2024	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре. Литер 3" (на земельном участке 23:43:0116030:4830)
№ 23-43-251-2024 от 19.12.2024	Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре. Литер 4" (на земельном участке 23:43:0116030:4830)

Счета эскроу на введенные в эксплуатацию объекты долевого строительства раскрыты и денежные средства перечислены на расчетный счет ООО «КСЗ».

На 31.12.2024 не внесено участниками долевого строительства на счета ЭКСРОУ в соответствии с предоставлением рассрочек и сроку оплаты, по условиям договоров 88.440 тыс.рублей. Просроченные платежи отсутствуют .

Финансирование строительства осуществлялось за счет привлеченных займов связанных сторон.

Активы ООО «КСЗ» в залог в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам долевого строительства не передавались.

Генеральный директор Н. Г. Гульчевская
31 марта 2025 года