

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2021 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 18

1.3. Дата государственной регистрации:

17 августа 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике
ОГРН 1091831004693

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2021г. составляет 500 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%. Решение об уменьшении УК от 03.11.2020г., запись в ЕГРЮЛ 10.02.2021г.

ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» выплатило в 2021г дивиденды учредителю в размере 172 000 000-00 рублей. Решение единственного участника от 30.04.2021г.

1.5. По состоянию на 31.12.2021 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ , бенефициарным владельцем ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

1.6. Единственным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Девяткина В.К. решение учредителя от 31.03.2019 года.

1.7. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.8. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 01.12.2014) "Об аудиторской деятельности", в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости"

За предыдущий 2020 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проведена ООО «Аудиторской фирмой «Надежда», регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.

Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

1.9. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.10. Основными видами деятельности ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» Деятельность заказчика-застройщика.

1.11. Расчетные счета: 40702810304240004351, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
40702810504240005558, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

2. Основные элементы учетной политики организации:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2020 года.

С 01.01.2021г. учет материалов организован по новому стандарту ФСБУ 5/2019 «Запасы». Переход осуществлен перспективно, перерасчет не потребуется. С 01.01.2022 года затраты на строительство объектов отражаются в балансе в составе группы статей «Оборотные активы», по коду строки «Запасы» (ФСБУ 26/2000, Положение № 160 от 30.12.1993 г.) перспективно.

Бухгалтерский учет в ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» организован в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и ПБУ, ФСБУ. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производилась ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией на основании заключенного договора возмездного оказания услуг.

Форма ведения бухгалтерского и налогового учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3 Управление производственным предприятием

ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» планирует строительство объекта: "Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Баранова в Ленинском районе г. Ижевска"

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

Информация о наличии и движении основных средств отраженных по строке 1150, 1190 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 2 табличной части Пояснений.

Информация о наличии и движении финансовых вложений отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 3 табличной части Пояснений.

Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1520 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в разделе 5.1. и 5.3. табличной части Пояснений, отражены без учета поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

Продажа квартир 2256 тыс.руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

Продажа квартир 1798 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены следующие расходы:

Аренда помещения 38 тыс.руб., Услуги ведения бухгалтерского и налогового учета 195 тыс.руб., Вознаграждение управляющей компании 600 тыс.руб., Земельный налог 177 тыс.руб., нотариальные расходы 6 тыс.руб., услуги связи 2 тыс.руб., оценочные услуги 30 тыс.руб.

По строке 2340 Отчета о финансовых результатах отражен перерасчет земельного налога.

По строке 2350 Отчета о финансовых результатах отражены расходы по услугам банка, штрафы, претензии.

5. Информация о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования.

По строке 4111 поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг за 2021г., в т.ч. отражены поступления 2256 тыс.руб. от продажи квартир, 63 тыс.руб. возмещение затрат.

По строке 4119 прочие поступления, в т.ч. отражено 332635 тыс.руб. поступления по услуге прав требования.

По строке 4129 прочие платежи, в т.ч. отражено 52332 тыс.руб. расходы на строительство.

6. Информация о связанных лицах

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя,	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанным с данным юридическим лицом (ПБУ 11/2008)	Сальдо расчетов на 31.12.2020		Сальдо расчетов на 31.12.2021	
				Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.	Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ») ИНН 5920040927	125009 г. Москва ул. Воздвиженка, д. 10, помещение IX, Комната 176, Этаж 3, Офис 351	юридическое лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица/ лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица	357 142	53	-	45 347
2	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ СИНАЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (ООО "КОМОССТРОЙ СИНАЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК")	г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, 5 этаж, оф. 337	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	76	-	-	-

7. Информация о событиях после отчетной даты

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества.

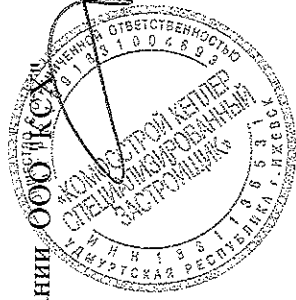
По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор Управляющей компании

ООО «КС

Девяткин В.К.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

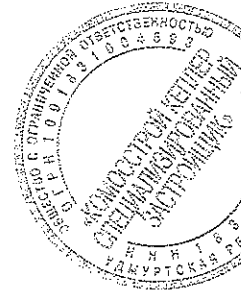
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	42 810	28 428	(1 688)	-	69 550
	5250	за 2020 г.	298 923	83 959	(340 072)	-	42 810
в том числе:							
стоимость незавершенного строительства (Цветочная дом 8)	5241	за 2021 г.	1 688	-	(1 688)	-	-
стоимость незавершенного строительства (Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Баранова в Ленинском районе г. Ижевска)	5242	за 2021 г.	41 122	28 428	(340 072)	-	1 688
	5252	за 2020 г.	-	41 122	-	-	69 550
							41 122

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

Наименование показателя	Код	
	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
в том числе:		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-
в том числе:		
	5271	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	362	32	32
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-



Руководитель Девяткин Виталий Константинович
 (подпись) (расшифровка подписи)

2 февраля 2022 г.

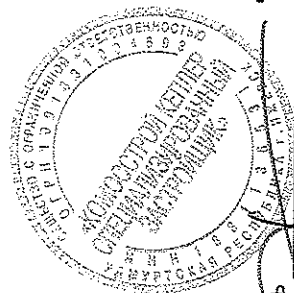
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная	
						первоначальная стоимость	накопленная коррективная					
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Вклад в Уставный капитал (наи, акции)	5302	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	33 610	-	34 271	(27 866)	-	-	-	-	-	40 015
	5315	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	-	33 610
в том числе:												
Векселя	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2021 г.	33 610	-	30 905	(24 500)	-	-	-	-	-	40 015
	5317	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	-	33 610
Право требования	5308	за 2021 г.	-	-	3 366	(3 366)	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	33 610	-	34 271	(27 866)	-	-	-	-	-	40 015
	5310	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	-	33 610

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



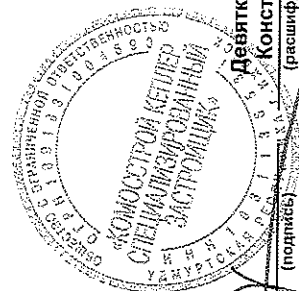
Руководитель
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

2 февраля 2022 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Девяткин Виталий Константинович
(подпись) (расшифровка подписи)

2 февраля 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

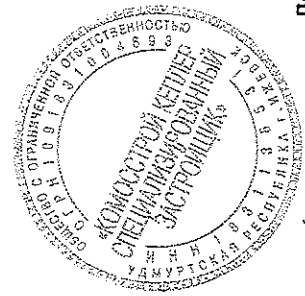
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долгосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	58 620	43 520	1 727	(31 739)	(23)	-	-	-	-	72 105
	5580	за 2020 г.	121 249	59 887	1 328	(123 844)	-	-	-	-	-	58 620
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	47 121	-	-	(20 275)	(23)	-	-	-	-	26 823
	5581	за 2020 г.	40 028	47 098	-	(40 005)	-	-	-	-	-	47 121
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	11 498	-	3	(11 463)	-	-	-	-	-	38
	5583	за 2020 г.	134	11 488	10	(134)	-	-	-	-	-	11 498
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	43 520	1 724	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020 г.	81 087	1 300	1 318	(83 705)	-	-	-	-	-	45 244
прочая	5566	за 2021 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021 г.	58 620	43 520	1 727	(31 739)	(23)	-	-	-	-	72 105
	5570	за 2020 г.	121 249	59 887	1 328	(123 844)	-	-	-	-	-	58 620

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



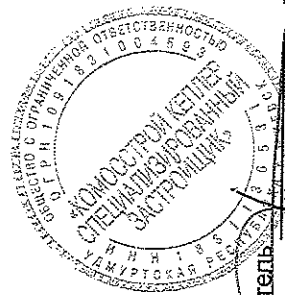
Руководитель
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

2 февраля 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	3	6
Отчисления на социальные нужды	5630	1	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 153	5 443
Итого по элементам	5660	1 157	5 451
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(3 366)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(2 209)	5 451



Руководитель
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

2 февраля 2022 г.