

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК» за 2021 год

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью**

**1.1. Полное и сокращенное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", ООО  
"КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

**1.2. Юридический и почтовый адрес:**

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, офис 339

**1.3. Дата государственной регистрации:**

28 августа 2019 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Удмуртской Республике  
ОГРН 1191832018620

**1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2021г. составляет 10000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%**

**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 "КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.**

**1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.**

**1.7. Единственным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Девяткина В.К. решение учредителя от 23.08.2019 года.**

**1.8. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.**

**1.9. Основными видами деятельности ООО "КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Деятельность заказчика-застройщика.**

**1.10. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КОМОССТРОЙ САНТИ 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.

- 1.11. Расчетный счет 40702810804240005892, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)  
40702810903200003866, Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"  
40901810500083140001, Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

## **2. Основные элементы учетной политики организации:**

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

С 01.01.2021г. учет материалов организован по новому стандарту ФСБУ 5/2019 «Запасы». Переход осуществлен перспективно, перерасчет не требуется. 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.) перелективно.

Бухгалтерский учет в ООО «КОМОССТРОЙ САНТИ 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 "КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве следующих домов:

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 67а. Строительный адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 67а. Разрешение на строительство №18-гп18303000-14-2020 от 14.05.2020г. Срок разрешения до 14.05.2023г. Способ обеспечения обязательств: счета эскроу.

Проектная декларация размещена в сети Интернет своевременно (ст. 19 Закона №214-ФЗ). Исходя из приоритета содержания и условий хозяйствования над формой в составе Проектной декларации указана информация о связанных сторонах (п.6 ПБУ 1/2008).

### **3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса**

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.

По строке 1190 Бухгалтерского баланса отражены затраты по следующим объектам долевого строительства:

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ижевск, ул. Ворошилова, д. 67а в размере 229204 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 25301 тыс.руб.

По строке 1230 отражена задолженность по договорам долевого участия в размере 322809 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2021г. заключено 139 договоров на жилые помещения на сумму 322809 тыс.руб.

Отрицательные чистые активы сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности заказчика - застройщика. Условиями заключенных с дольщиками договоров долевого участия не предусмотрено вознаграждение заказчика - застройщика. Убытки будут покрыты после ввода жилых домов в эксплуатацию и формирования финансового результата по окончании строительства.

### **4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах**

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

Возмещение затрат 242 тыс.руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

Активная энергия 233 тыс.руб.

Водоотведение (вода) 9 тыс.руб.

По строке 2330 Проценты к уплате отражены проценты по займам полученным в размере 2020 тыс.руб., проценты по кредитам полученным 1074 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены расходы на услуги ведения бухгалтерского учета и налогового учета 195 тыс.руб., аренда помещения 80 тыс.руб., услуги управляющей компании 1474 тыс.руб, оплата труда с отчислениями 10 тыс.руб., аудиторские услуги 40 тыс.руб., услуги связи 5 тыс.руб.

#### 5. Информация о движении денежных средств

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

По строке 4125 платежи связанные со строительством.

По строке 4311 отражены займы полученные в размере 4400 тыс.руб., кредиты полученные в размере 210129 тыс.руб.

#### 6. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояенений. Балансовая стоимость заложенных земельных участков составляет 11822 тыс.руб.

#### 7. Информация о связанных лицах

№п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) связанного лица	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	-	43 037	-	49 556

## 8. 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 "КОМОССТРОЙ САНТИ 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 "КОМОССТРОЙ САНТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"** Девяткин В.К.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

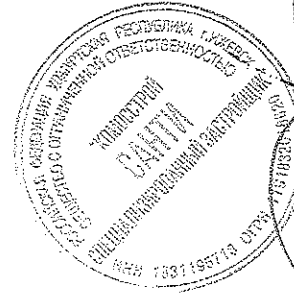
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	45 230	183 974	-	-	229 204
	5250	за 2020 г.	-	45 230	-	-	45 230
в том числе: стоимость незавершенного строительства	5241	за 2021 г.	45 230	183 974	-	-	229 204
	5251	за 2020 г.	-	45 230	-	-	45 230

## 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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	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	80	80	80
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Девяткин Виталий  
 Константинович  
 (расшифровка подписи)

12 марта 2022 г.







## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
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	поступление				Изменения за период				Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	42 942	2 14 529	2 483	(282)	-	-	-	-	-	259 672
	5571	за 2020 г.	-	42 120	822	-	-	-	-	-	-	42 942
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021 г.	-	210 129	463	(282)	-	-	-	-	-	210 310
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	42 942	4 400	2 020	-	-	-	-	-	-	49 362
	5573	за 2020 г.	-	42 120	822	-	-	-	-	-	-	42 942
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	4 434	4 274	611	(5 045)	-	-	-	-	-	4 274
	5580	за 2020 г.	305	4 370	(241)	-	-	-	-	-	-	4 434
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	4 418	3 237	-	(4 418)	-	-	-	-	-	3 237
	5581	за 2020 г.	64	4 354	-	-	-	-	-	-	-	4 418
авансы полученные	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2021 г.	15	11	-	(15)	-	-	-	-	-	11
	5583	за 2020 г.	-	15	-	-	-	-	-	-	-	15
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	611	(611)	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	1	1	(241)	(1)	-	-	-	-	-	1
	5586	за 2020 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Расчеты по дог. долевого участия (рассторжение ДДУ, дольщик не закрыл счет-эскроу)	5567	за 2021 г.	-	1 025	-	-	-	-	-	X	X	1 025
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021 г.	47 376	218 803	3 094	(5 327)	-	-	-	-	-	263 946
	5570	за 2020 г.	305	46 490	822	(241)	-	-	-	-	-	47 376



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	5
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 035	937
Итого по элементам	5660	2 045	944
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	2 045	944



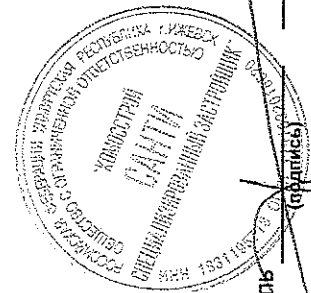
Десяткин Виталий  
Константинович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

12 марта 2022 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	307 791	87 762	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	307 791	87 762	-
Выданные - всего	5810	317 910	97 880	-
в том числе:				
залога недвижимого имущества; земельный участок по адресу: Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, дом 67а; кад. номер 18.26/030036.15	5811	10 118	10 118	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5812	307 791	87 762	-



Руководитель **Девякин Виталий Константинович**  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

12 марта 2022 г.