

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Комосстрой Шопен
Специализированный Застройщик" за 2021 год

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2021 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2021г.

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.2. Сокращенное фирменное наименование:

ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 3

1.4. Идентификационный номер плательщика - 1831189798

1.5. Дата государственной регистрации:

04 апреля 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы
ОГРН 1181832008192

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.6. Уставный капитал Общества на 31.12.2021г. составляет 10 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.7. По состоянию на 31.12.2021 года, в соответствии со ст.6.1 ФЗ №115-ФЗ, бенефициальным владельцем ООО "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" является Девяткин Виталий Константинович, ИНН 183401628105.

1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 26.11.2019) "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".

- 1.10. 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. Единичным исполнительным органом общества является Управляющая компания ООО "КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ" в лице Генерального директора Девяткина Виталия Константиновича, договор о передаче функций единоличного исполнительного органа управляющей организацией №6/н от 01.04.2019 года.
 - 1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.
 - 1.13. Основными видами деятельности ООО "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" Деятельность заказчика-застройщика.
 - 1.14. Расчетные счета: 40702810368000021546, УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК Г. ИЖЕВСК
- 2. Основные элементы учетной политики организации**
- 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2020 года.
 - 2.2 Бухгалтерский учет в ООО «Комосстрой Шопен 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 производились 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 Шопен Специализированный Застройщик" является заказчиком-застройщиком при строительстве: Жилой комплекс на ул.Ленина в Индустриальном районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом №3, на земельном участке кадастровый номер 18:26:000000:12108, принадлежащий организации на праве собственности, договор купли-продажи земельных участков №6/н от 26.02.2019г., разрешение на строительство №18-гн18303000-57-2018 от 28.06.2018г., срок действия до 28.09.2021 года. Вид обеспечения счета эскроу. Разрешение на ввод №18-гн18303000-57-2018 от 27.09.2021г., с раскрытием 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).

2.3 Порядок определения экономии заказчика – застройщика.

Общество при получении средств целевого финансирования, ведет раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (п. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ), и с этого момента обязательства застройщика считаются исполненными (ст. 12 Закона N 214-ФЗ).

В рамках строительства одного объекта недвижимости по окончании строительства Общество (застройщик) на наиболее раннюю из дат – дата подписания последнего передаточного акта с дольщиком, либо дата передачи объекта дольщику, которая установлена в договоре ДДУ и в которую Застройщик обязан передать объект по ДДУ, определяет финансовый результат (прибыль) от строительства в целом по объекту недвижимости, без учета расходов службы застройщика. Расходы застройщика учитываются единовременно в периоде их осуществления (п.18 ПБУ 10/99).

2.4 Основные изменения учетной политики на 2022 год.

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.

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

Информация о наличии и движении затрат на строительство отраженных по строке 1190 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 2 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. Информация о наличии и движении финансовых вложений отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 3 табличной части Пояснений.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

Возмещение расходов 3286 тыс.руб.

Экономия по объекту: "Жилой комплекс на ул. Ленина в Индустриальном районе г. Ижевска. Многоквартирный жилой дом №3" в размере 128251 тыс.руб., в т.ч.по жилым помещениям 121691 тыс.руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

Расходы (электроэнергия)	2787 тыс.руб.
Расходы (вода, водоотведение)	12 тыс.руб.
Расходы (газоснабжение)	487 тыс.руб.
Коммунальные услуги	165 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены расходы:

вознаграждение управляющей компании 1514 тыс.руб.;

аренда помещения 32 тыс.руб.;

услуги ведения бухгалтерского учета и налогового учета 195 тыс.руб.;

аудиторские услуги 40 тыс.руб.;

заработная плата и страховые взносы 11 тыс.руб.;

прочие услуги 4 тыс.руб.;

По строке 2330 Отчета о финансовых результатах отражены проценты к уплате в размере 2000 тыс.руб. по займу полученному, 658 тыс.руб. по кредитному договору.

5. Информация о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся открытый кредитный организацией аккредитив.

По строке 4119, 4129 Отчета о движении денежных средств отражены поступления и платежи, связанные с основным видом деятельности ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

В составе прочих поступлений, по строке 4119 за 2021г., в т.ч. отражены следующие платежи: 247 092 тыс.руб. поступления от дольщиков, в том числе раскрытие счёта-эскроу 246862 тыс.руб.

По строке 4129 отражены платежи в размере 100970 тыс.руб. расходы на строительство по объекту: Жилой комплекс на ул.Ленина в Индустриальном районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом №3.

По строке 4121 платежи поставщикам отражены в т.ч. платежи за возмещаемые подрядчиками сырье, материалы, работы, услуги за 2021г., в размере 4124 тыс.руб. за активную энергию, 11 тыс.руб. за водоотведение, водоснабжение, 584 тыс.руб. за газоснабжение.

6. Информация о связанных сторонах

№ 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	-	72 063	143 029	248

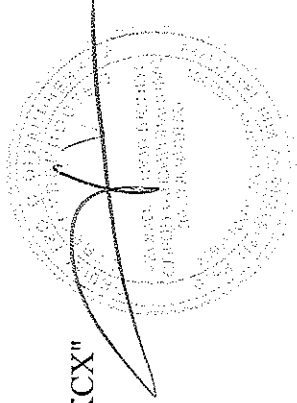
7. О событиях после отчетной даты

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 ШОПЕН 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 "КСХ"



Деяткин 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.	274 169	250 609	(524 778)	-	-
	5250	за 2020 г.	94 736	179 433	-	-	274 169
в том числе: стоимость незавершенного строительства (с использованием счетов эсक्रоу)	5241	за 2021 г.	274 169	250 609	(524 778)	-	-
	5251	за 2020 г.	94 736	179 433	-	-	274 169

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	-	-	-	-
	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	32	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 (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель Девяткин Виталий Константинович
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

9 марта 2022 г.

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:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 марта 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	-	-	-



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

9 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	Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2021 г. за 2020 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	340 000	-	(340 000)	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	301 545	38 455	-	-	-	-	-	-	340 000
займы	5553	за 2021 г.	67 370	3 760	(71 130)	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020 г.	49 890	17 480	-	-	-	-	-	-	67 370
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2021 г. за 2020 г.	7 151 22 746	49 511 1 240	(8 812) (20 767)	2 665 3 932	(8 812) (19 500)	1 309	130	51 954 7 151	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	2 519	26 740	(1 448)	-	(1 448)	-	-	27 811	
	5581	за 2020 г.	20 779	1 239	(19 500)	-	(19 500)	-	-	25 19	
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	30	22 771	(98)	1	(98)	1 309	130	24 143	
	5583	за 2020 г.	29	-	-	-	-	-	-	30	
кредиты	5564	за 2021 г.	161	-	(825)	664	(825)	-	-	-	
	5584	за 2020 г.	144	-	(1 267)	1 284	(1 267)	-	-	161	
займы	5565	за 2021 г.	4 441	-	(6 441)	2 000	(6 441)	-	-	-	
	5585	за 2020 г.	1 793	-	-	2 648	-	-	-	4 441	
прочая	5566	за 2021 г.	1	-	-	-	-	-	-	1	
	5586	за 2020 г.	-	1	-	-	-	-	-	1	
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550 5570	за 2021 г. за 2020 г.	7 151 22 746	49 511 1 240	(8 812) (20 767)	2 665 3 932	(8 812) (19 500)	1 309	130	51 954 7 151	

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	-	-	-



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

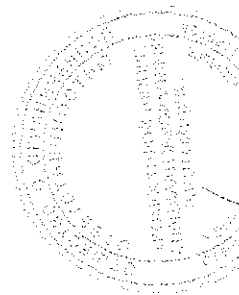
Руководитель

(подпись)

9 марта 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	6
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	5 238	4 219
Итого по элементам	5660	5 248	4 227
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	5 248	4 227



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

9 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	-	435 681	80 608
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	472 969	132 496
	5811	-	-	-



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

9 марта 2022 г.