

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Комосстрой Браун
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 БРАУН 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 Браун Специализированный Застройщик»

1.2. Сокращенное фирменное наименование:

ООО «КОМОССТРОЙ БРАУН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, этаж 5, оф. 390

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика - 1831195696

1.5. Дата государственной регистрации:

28 августа 2019 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике
ОГРН 1191832018641

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

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

1.7. По состоянию на 31.12.2021 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарными владельцами ООО "Комосстрой Браун Специализированный Застройщик" является Десяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Комосстрой Браун 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"

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. Единственным 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 №06/н от 28.08.2019 года.

1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.13. Основными видами деятельности ООО "Комосстрой Браун Специализированный Застройщик" Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.14. Расчетные счета: 40702810004240005896, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО).

40702810503200006030, Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

40702810701850002484, АО "АЛЬФА-БАНК"

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 Браун 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 Браун Специализированный Застройщик" является заказчиком-застройщиком при строительстве Многоквартирного жилого дома по ул. Удмуртской в Индустриальном районе г. Ижевска на земельном участке кадастровый номер 18:26:020283:811, договор купли-продажи №14/12-2020 от 14.12.2020, разрешение на строительство №18-гп18303000-50-2020 от 22.12.2020г., срок действия до 22.12.2023 года. Вид обеспечения 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 одновременно 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.) пересективно.

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

Отрицательные чистые активы по состоянию сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности заказчика - застройщика. Убытки будут покрыты после ввода жилых домов в эксплуатацию и формирования финансового результата по окончании строительства.

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

По строке 1190 Бухгалтерского баланса, в т.ч. отражены затраты по следующему объекту долевого строительства:

Многоквартирного жилого дома по ул. Удмуртской в Индустриальном районе г. Ижевска 93 645 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 9973 тыс.руб., НДС при строительстве 346 тыс.руб., затраты на строительство 83326 тыс.руб.

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 1230, в т.ч. отражена задолженность по договорам долевого участия в размере 388506 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2021г. заключено 112 договоров на жилые помещения (квартиры) на сумму 348673 тыс.руб., 7 договоров на нежилые помещения (офисы) на сумму 35194 тыс.руб., 12 договоров на нежилые помещения (кладовки) на сумму 1551 тыс.руб., 8 договоров на нежилые помещения (машино-места) на сумму 3088 тыс.руб.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

Возмещение расходов (электроэнергия) 534 тыс.руб.

Возмещение расходов (вода, водоотведение) 6 тыс.руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

Расходы (электроэнергия) 534 тыс.руб.

Расходы (вода, водоотведение) 6 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены расходы:

вознаграждение управляющей компании 664 тыс.руб.;

аренда помещения 80 тыс.руб.;

услуги ведения бухгалтерского учета и налогового учета 150 тыс.руб.;

оплата труда, страховые взносы 6 тыс.руб.

аудиторские услуги 20 тыс.руб.

нотариальные расходы 15 тыс.руб.

прочие услуги 3 тыс.руб.;

По строке 2330 Отчета о финансовых результатах отражены проценты к уплате в размере 2028 тыс.руб. по займу полученному, 1 тыс.руб. по кредитному договору.

По строке 2350 Отчета о финансовых результатах отражены услуги банка в размере 1842 тыс.руб., нотариальные расходы 24 тыс.руб.

5. Информация о движении денежных средств

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

По строке 4129 в том числе в размере 73587 тыс.руб. отражены расходы на строительство по объекту Многоквартирный жилой дом по ул. Удмуртской в Индустриальном районе г. Ижевска.

6. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Балансовая стоимость заложенных земельных участков составляет 22620 тыс.руб.

7. 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	-	19 677,00	-	65 006
2	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЭВЕРЕСТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (ООО "КОМОССТРОЙ ЭВЕРЕСТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК")	г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 19	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	146	-	-

8. О событиях после отчетной даты

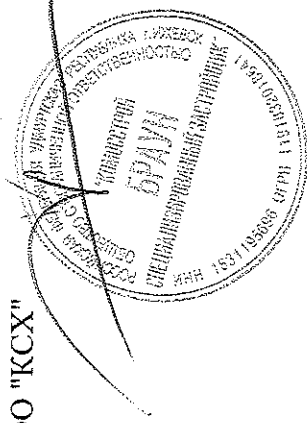
В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КОМОССТРОЙ БРАУН 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"

Девяткин Виталий Константинович



2.2. Незавершенные капитальные вложения

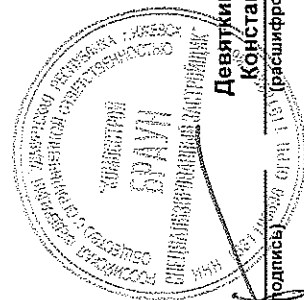
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	19 482	86 719	(12 313)	-	93 888
	5250	за 2020 г.	-	19 482	-	-	19 482
в том числе: стоимость незавершенного строительства (с использованием счетов эсхроу)	5241	за 2021 г.	19 482	86 476	(12 313)	-	93 645
	5251	за 2020 г.	-	19 482	-	-	19 482
	5242	за 2021 г.	-	243	-	-	243
Сети тепловые кад. номер 18.26:020283:800 (г.Ижевск, ул.Удмуртская)	5252	за 2020 г.	-	-	-	-	-

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	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	-	-	-



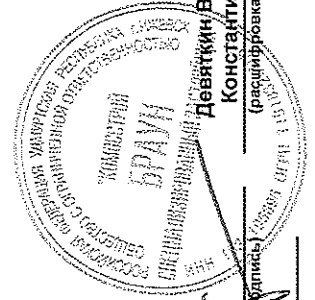
Руководитель **Девяткин Виталий Константинович**

14 марта 2022 г.

(подпись) (расшифровка подписи)

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

14 марта 2022 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

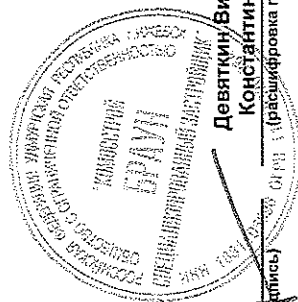
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	-	96 720	2 098	-	-	-	-	-	98 818	
	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2021 г.	-	33 870	-	-	-	-	-	-	33 870	
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2021 г.	-	62 850	-	-	-	-	-	-	62 850	
	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Проценты по долгосрочным займам	5555	за 2021 г.	-	-	2 098	-	-	-	-	X	2 098	
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	20 967	4 918	174	(24 420)	-	-	-	-	1 639	
	5580	за 2020 г.	305	20 594	68	-	-	-	-	-	20 967	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	1 398	1 135	-	(927)	-	-	-	-	1 606	
	5581	за 2020 г.	64	1 334	-	-	-	-	-	-	1 398	
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	-	32	-	-	-	-	-	-	32	
	5583	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021 г.	19 569	3 750	174	(23 493)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2020 г.	241	19 260	68	-	-	-	-	-	19 569	
прочая	5566	за 2021 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2021 г.	20 967	101 638	2 272	(24 420)	-	-	X	-	100 457	
	5570	за 2020 г.	305	20 594	68	-	-	-	X	-	20 967	

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	-	-	-



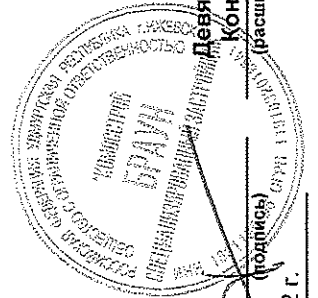
Руководитель
Девяткин/Виталий
Константинович

(подпись) _____ (расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	5	-
Отчисления на социальные нужды	5630	1	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 472	684
Итого по элементам	5660	1 478	684
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	1 478	684

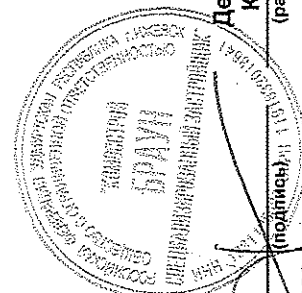


Руководитель Деяткин Виталий Константинович
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 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	336 141	-	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	336 141	-	-
Выданные - всего	5810	358 761	-	-
в том числе:				
Земельный участок, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Индустриальный район, ул. Удмуртская, общей площадью 3 986 кв. м, кадастровый номер: 18:26:020283:811	5811	22 620	-	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5812	336 141	-	-



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

14 марта 2022 г.