

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КС ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2022 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:

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

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 14

1.3. Дата государственной регистрации:

03 апреля 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Удмуртской Республике ОГРН 1181832008071

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2022г. составляет 500 000-00 рублей.

1.5. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.6. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КС ШТРАУС 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". Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

За предыдущий 2021 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 МЧС 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» ОГРН 11706012090 от 16 января 2017.

1.7. Единственным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Девяткина В.К., решение учредителя от 31.03.2019 года. Договор с ООО "КСХ" №№000.00.Ж1.70.70-933 от 01.04.2019

По состоянию на 31.12.2022 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО «КС ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Девяткин Виталий Константинович, ИНН1183401628105.

1.8. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.9. Основным видом деятельности ООО «КС ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Деятельность заказчика-застройщика.

2. Основные элементы учетной политики организации:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год продлена Приказом от 30.12.2021 года

Бухгалтерская отчетность составлена по стандартам Российского бухгалтерского учета.

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

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).

Для определения финансового результата от строительства МЖД в целом для целей исчисления налога на прибыль принимается наиболее ранняя 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.

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.).

ООО «КС ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является заказчиком-застройщиком при строительстве:

" Жилой комплекс по ул. Союзная в Устиновском районе г. Ижевска. Этап 2. Жилые дома №№4,5". Разрешение на строительство №18-RU18303000-63-2021 от 10.11.2021г. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу, кредитных и заемных средств.

Проектные декларации размещены 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 о связанных лицах

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) связанного лица	ИНН	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)	Дебиторская задолженность на 31.12.2021г., тыс. руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2021г., тыс. руб.	Дебиторская задолженность на 31.12.2022г., тыс. руб.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022г., тыс. руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ"(ООО "КСХ")	5920040927	119435, Г.МОСКВА, ВНТЕР-Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ХАМОВНИКИ, НАБ САВЫНСКАЯ, Д. 13, КВ. 147	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	97 102,00	17 158,00	102089,00	122915,00
3	Общество с ограниченной ответственностью "Комосстрой Моне Специализированный Застройщик" (ООО "КС МОНЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК")	1831191282	Ижевск г. Улхуртская, д. 426011, Улхуртская, д. 15, оф. 19	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	-	-	2547,00
3	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЭВЕРЕСТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК (ООО "КС ЭВЕРЕСТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК")	1831149971	Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 19	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	31718,00	-	-

4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

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

Жилой комплексе по ул. Союзная в Устиновском районе г. Ижевска. Этап 2. Жилые дома №№4,5 в размере 319374,00 тыс.руб. в т.ч. авансы выданные в размере 42283,00тыс.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.

По строке 1230 отражена задолженность по договорам долевого участия, по начисленным процентам по выданным займам.

По строке 1410 Бухгалтерского баланса отражены заемные средства, в том числе по полученному кредиту в ПАО Банк "ФК Открытие" на строительство Жилого комплекса по ул. Союзная в Устиновском районе г. Ижевска. Этап 2. Жилые дома №№4,5.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2022 г. заключены ДДУ по ЖД 4 на сумму 144 150,00 тыс.руб., по ЖД 5 на сумму 131 606,00 тыс.руб.

По всем финансовым вложениям Общества текущая рыночная стоимость не определяется.

5. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах, в том числе:

Возмещение затрат по электроэнергии - 2 108,00 тыс. руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах, в том числе:

Затраты по электроэнергии 2104,00 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены в том числе следующие расходы :

Аренда помещения 38,00 тыс.руб., Аудиторские услуги 60,00 тыс.руб., Услуги ведения бухгалтерского и налогового учета 390,00 тыс.руб., Вознаграждение управляющей компании 2 166,00 тыс.руб.,.

6. Информация о движении денежных средств

По строке 4119 отражена сумма возврата авансовых платежей по налогу на прибыль в размере 31 822,00 тыс.руб.

По строке 4125 платежи связанные со строительством за 2022г. в сумме 257 737 тыс.руб.

Денежные средства на расчетных счетах на 31.12.2022г.- 1589,00 тыс.руб. на 31.12.2021г. -160 тыс. руб. на 31.12.2020г.- 149676 тыс. руб.

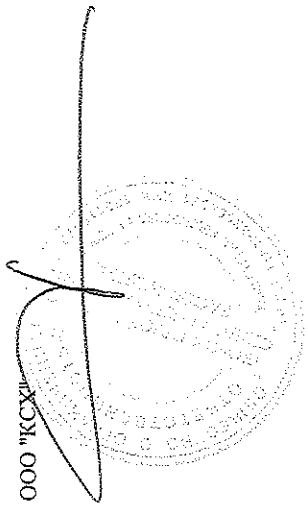
7. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Стоимость заложенного земельного участка составляет 58 154,00 тыс.руб.

8. О событиях после отчетной даты

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. 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 ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

A handwritten signature in black ink is written over a circular embossed stamp. The stamp contains the text "ООО КОМОССТРОЙ ШТРАУС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" around the perimeter and "ИНН 77-07-000000" in the center.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"

Девяткин В.К.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

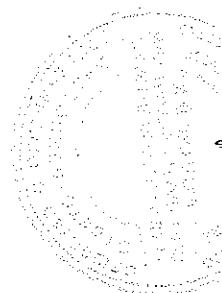
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021 г.	494 169	121 425	(561 164)	54 430	
в том числе: незавершенное строительство	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021 г.	494 169	121 425	(561 164)	54 430	

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	91
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)

16 марта 2023 г.

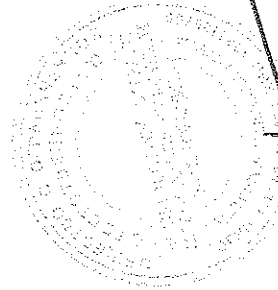
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Вклад в Уставный капитал (пай, акции)	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	93 100	-	-	(710)	-	-	-	92 390	-	-	-
	5315	за 2021 г.	-	-	150 800	(57 700)	-	-	-	93 100	-	-	-
в том числе:													
Векселя	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2022 г.	93 100	-	-	(710)	-	-	-	92 390	-	-	-
	5317	за 2021 г.	-	-	150 800	(57 700)	-	-	-	93 100	-	-	-
Право требования	5308	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	93 100	-	-	(710)	-	-	-	92 390	-	-	-
	5310	за 2021 г.	-	-	150 800	(57 700)	-	-	-	93 100	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5448	-	-	-



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

15 марта 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

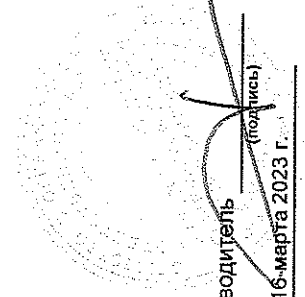
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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 Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	-	279 214	-	6 873	-	-	-	-	286 087
	5571	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022 г.	-	162 163	-	1 009	-	-	-	-	162 163
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022 г.	-	117 051	-	5 864	-	-	-	-	117 051
	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	65 827	341 271	-	983	(122 476)	-	-	-	285 605
	5560	за 2021 г.	22 220	65 363	-	206	(21 962)	-	-	-	66 827
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	32 125	9 424	-	-	(31 779)	-	-	-	9 770
	5581	за 2021 г.	22 049	31 928	-	-	(21 852)	-	-	-	32 125
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	65	14	-	-	-	-	-	-	79
	5583	за 2021 г.	61	(22)	-	26	-	-	-	-	65
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	17 055	72 658	-	983	(90 696)	-	-	-	-
	5585	за 2021 г.	110	16 875	-	180	(110)	-	-	-	17 055
прочая	5566	за 2022 г.	16 582	259 175	-	-	(1)	-	-	-	275 756
	5586	за 2021 г.	1	16 581	-	-	-	-	-	-	16 582
Расчеты по дог. долевого участия	5567	за 2022 г.	16 581	259 175	-	-	-	-	X	X	275 756
	5587	за 2021 г.	-	16 581	-	-	-	-	X	X	16 581
Итого	5550	за 2022 г.	65 827	620 485	-	7 856	(122 476)	-	X	X	571 692
	5570	за 2021 г.	22 220	66 363	-	206	(21 962)	-	X	X	65 827

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

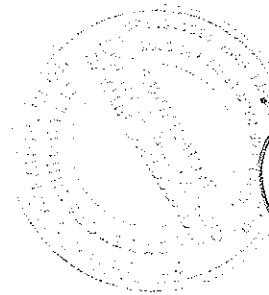


Руководитель _____
 (подпись)
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

16-марта 2023 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	7	8
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 852	2 625
Итого по элементам	5660	4 861	2 635
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	4 861	2 635

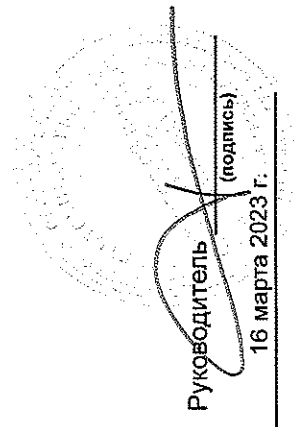


Руководитель _____
 (подпись)
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	191 970	2 577	-
в том числе:				
обеспечение обязательств и платежей полученные (эскроу)	5801	191 970	2 577	-
Выданные - всего	5810	250 124	2 577	-
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах Эскроу	5811	191 970	2 577	-
Имущество в залоге	5812	58 154	-	-



 Руководитель (подпись)

Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.