

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КС КЕПЛЕР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
за 2020 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 31.12.2020г. составляет 150 000 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 59200040927 100%

1.5. По состоянию на 31.12.2020 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. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. 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"

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

1.9. 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 20.08.2009 года, продление Приказами от 30.12.2009 года, 30.12.2010 года, от 30.12.2011 года, от 29.12.2012 года, от 30.12.2013 года, от 30.12.2014 года, от 30.12.2015 года, от 30.12.2016 года. Утверждена Приказ от 29.12.2017г. Приказ от 29.12.2018г. Приказ от 30.12.2019г.

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).

В рамках строительства одного объекта недвижимости по окончании строительства Общество (застройщик) на дату подписания акта о передаче последнего объекта долевого строительства (квартиры) в объекте недвижимости (многоквартирном доме) 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)

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

Комплекс жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилые дома 8, 9, 10. 1 этап Жилой дом №8. Разрешение на строительство №18-г/18303000-33-2018 от 13.06.2018, срок действия разрешения до 13.12.2020г. Разрешение на ввод №18-г/18303000-33-2018 от 12.10.2020г.

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 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.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражено обязательство по договору долевого участия на сумму 1833 тыс.руб. На 31.12.2020г. заключено 144 договора на жилые помещения на сумму 391151 тыс.руб., из них 143 договора на сумму 389318 тыс.руб. исполнены, объекты долевого строительства переданы по актам приема-передачи, по одному договору подписано соглашение о расторжении, зарегистрировано 13.01.2021г.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

Возмещение затрат 12648 тыс.руб.

Продажа квартир 6048 тыс.руб.

Экономия по объекту: "Комплекс жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилые дома 8, 9, 10. 1 этап Жилой дом №8." в размере 54142 тыс.руб.

Структура себестоимости продаж строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

Возмещение затрат 11640 тыс.руб.

Продажа квартир 4896 тыс.руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены следующие расходы:

Аренда помещения 38 тыс.руб., Аудиторские услуги 30 тыс.руб., Услуги ведения бухгалтерского и налогового учета 195 тыс.руб., Вознаграждение управляющей компании 655 тыс.руб., Земельный налог 151 тыс.руб., нотариальные расходы 10 тыс.руб., услуги связи 19 тыс.руб., госпошлина 1 тыс.руб.

По строке 2340 Отчета о финансовых результатах отражен доход от продажи земельного участка. Уступка права требования дебиторской задолженности и задолженности по договору займа отражена свернуто.

По строке 2350 Отчета о финансовых результатах отражены расходы по приобретению реализованного земельного участка в размере 11564 тыс.руб.

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 2020г., в т.ч. отражены поступления 12000 тыс.руб. от продажи земельных участков, 6048 тыс.руб. от продажи квартир, 7061 тыс.руб. возмещение затрат.

По строке 4119 прочие поступления, в т.ч. отражено 101232 тыс.руб. поступления от дольщиков.

По строке 4121 платежи поставщикам отражены в т.ч. платежи за возмещаемые подрядчиками сырье, материалы, работы, услуги за 2020г., в размере 3711 тыс.руб. за активную энергию, 834 тыс.руб. за тепловую энергию.

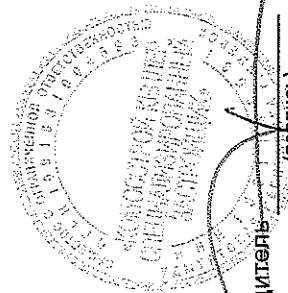
По строке 4129 прочие платежи, в т.ч. отражено 96280 тыс.руб. расходы на строительство.

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 31.12.2019		Сальдо расчетов на 31.12.2020	
				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	-	81 481	357 142	53
2	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ СИНАЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (ООО "КОМОССТРОЙ СИНАЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК")	г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, 5 этаж, оф. 337	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	-	76	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	32	32	77
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 февраля 2021 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)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
							начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	33 610
	5315	за 2019 г.	425 453	-	12 173	(74 580)	-	-	-	-	363 045
в том числе:											
Векселя	5306	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	33 610
	5317	за 2019 г.	425 453	-	12 173	(74 580)	-	-	-	-	363 045
Право требования	5308	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020 г.	363 045	-	24 500	(353 935)	-	-	-	-	33 610
	5310	за 2019 г.	425 453	-	12 173	(74 580)	-	-	-	-	363 045

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	-	-	-



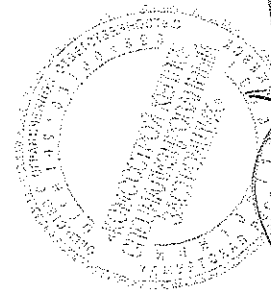
Руководитель
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

9 февраля 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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)

9 февраля 2021 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		
																за 2020 г.	за 2019 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	148 317	-	345 044	-	(143 140)	-	-	-	-	-	-	-	-	350 221	-
	5530	за 2019 г.	395 424	-	33 710	-	(280 817)	-	-	-	-	-	-	-	-	148 317	-
в том числе:	5511	за 2020 г.	-	-	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	-
	5531	за 2019 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2020 г.	1	-	2 215	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 215	-
	5532	за 2019 г.	4	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Авансы выданные	5513	за 2020 г.	4	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	5533	за 2019 г.	4	-	3	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Прочая	5514	за 2020 г.	-	-	332 635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332 635	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. цессии	5515	за 2020 г.	96 461	-	6 604	-	(101 232)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 833	-
	5535	за 2019 г.	370 888	-	3 509	-	(277 936)	-	-	-	-	-	-	-	-	96 461	-
Расчеты по дог. долевого участия	5516	за 2020 г.	202	-	686	-	(202)	-	-	-	-	-	-	-	-	686	-
	5536	за 2019 г.	31	-	202	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	202	-
Расчеты по налогам и сборам	5517	за 2020 г.	10	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5537	за 2019 г.	7	-	10	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Начисленные проценты по выданным займам	5518	за 2020 г.	51 639	-	2 828	-	(41 692)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 775	-
	5538	за 2019 г.	24 489	-	29 986	-	(2 836)	-	-	-	-	-	-	-	-	51 639	-
Итого	5500	за 2020 г.	148 317	-	345 044	-	(143 140)	-	-	-	-	-	-	-	-	350 221	-
	5520	за 2019 г.	395 424	-	33 710	-	(280 817)	-	-	-	-	-	-	-	-	148 317	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 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	поступление			Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	121 249	59 887	1 328	(123 844)	-	-	-	X	58 620	
в том числе:	5580	за 2019 г.	346 706	34 002	5 046	(264 505)	-	-	-	X	121 249	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	40 028	47 098	-	(40 005)	-	-	-	-	47 121	
	5581	за 2019 г.	162 193	32 698	-	(154 863)	-	-	-	-	40 028	
авансы полученные	5562	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	134	11 438	10	(134)	-	-	-	-	11 498	
	5583	за 2019 г.	36 701	(66)	200	(36 701)	-	-	-	-	134	
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020 г.	81 087	1 300	1 318	(93 705)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2019 г.	147 811	1 370	4 846	(72 940)	-	-	-	-	81 087	
прочая	5566	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2019 г.	1	-	-	1	-	-	-	-	1	
	5567	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2020 г.	121 249	59 887	1 328	(123 844)	-	-	-	X	58 620	
	5570	за 2019 г.	346 706	34 002	5 046	(264 505)	-	-	-	X	121 249	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

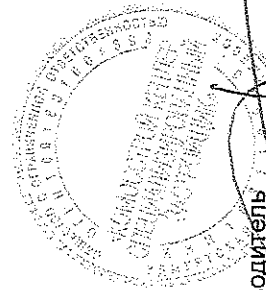


Руководитель (подпись) _____
 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

9 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	6	7
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	5 443	4 113
Итого по элементам	5660	5 451	4 122
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	928
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	5 451	5 050



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

9 февраля 2021 г.