

# ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик"

ИНН 1831133731 КПП 183101001 ОГРН 1091831000800  
426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 15 оф.22

09.03.2021

г. Ижевск

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" ЗА 2020 ГОД

### 1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью "КС Эльбрус Специализированный застройщик". Прежнее наименование ООО «Подлесное» (решение единственного участника от 06.11.2018)

Юридический адрес: 426011, УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 15 оф.22

Место нахождения: 426011, УР, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 15 оф.22

Государственная регистрация: регистрационное свидетельство серия 18 №002950533 от 27.02.2009г., выдано Инспекцией федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г. Ижевска; государственный регистрационный номер записи 1091831000800, ИНН 1831133731, КПП 183101001.

Устав ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" в новой редакции утвержден 06.11.2018 года. Регистрация устава организации в ИФНС №10 по Удмуртской Республике произведена 13.11.2018г.

Уставный капитал общества на 31.12.2020 составляет 80 000 000-00 (Восемьдесят миллионов рублей 00 коп.). Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КС Эльбрус 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".

Функции руководителя возложены по договору б/н от 01.04.2019г. на управляющую компанию Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ" в лице Генерального директора УК Девяткина В.К.

Основным видом деятельности "КС Эльбрус Специализированный застройщик" является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

По состоянию на 31.12.2020 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

Общество в 2020 году работало со следующими расчетными счетами:

-40702810004240004350, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

-40702810404240004350, ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

-40702810804240005292, ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

### 2. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Принято Решением единственного участника ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" от 06.10.2020г. уменьшение уставного капитала организации с 80 000 тыс. рублей до 500 тыс. рублей. Регистрация изменений произошла 26.01.2021 (Лист записи в ЕГРЮЛ №2211800019033)

### 3. 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)	Задолженность на 31.12.19 тыс.руб		Задолженность на 31.12.20 тыс.руб	
				Дебетовая	Кредитовая	Дебетовая	Кредитовая
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОСТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ»)	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		127 265	386 548	182

### 4. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 29.12.2017, продление от 29.12.2018, продление от 30.12.2019

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.

Финансовые вложения не обращаются на ОРЦБ, по ним не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете на отчетную дату по первоначальной стоимости (п. 21 ПБУ 19/02)

Порядок определения экономии заказчика – застройщика.

Общество при получении средств целевого финансирования, ведет отдельный 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 единовременно в периоде их осуществления (п.18 ПБУ 10/99).

ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" является заказчиком-застройщиком при строительстве «Многоквартирные жилые дома по ул.Металлургов в Октябрьском районе г.Ижевска Жилой дом №1 Жилой дом №2» на земельном участке кадастровый №18:26:010080:1477, принадлежащем организации на праве собственности, разрешение на строительство №18-RU18303000-26- 2018 от 04.06.2018г., срок действия до 04.06.2020 года. Разрешение на ввод №18-гу18303000-26-2020 получено 30.09.2020.

Проектная декларация размещена в сети Интернет своевременно (ст. 19 Закона №214-ФЗ).

На 31.12.2020 ООО "КС Эльбрус Специализированный застройщик" планирует строительство объекта «Жилой комплекс по ул.10 лет Октября в Индустриальном районе г. Ижевска. Жилые дома №№5,6,7»

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АКТИВАХ И ПАССИВАХ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Информация о наличии и движении финансовых вложений, отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 3 табличной части Пояснений.

По строке 1190 Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 отражены затраты по строительству «Многоквартирные жилые дома по ул.Металлургов в Октябрьском районе г.Ижевска Жилой дом №1 Жилой дом №2»

По строке 1190 Бухгалтерского баланса на 31.12.2020 отражены затраты на аренду земельного участка под строительство «Жилой комплекс по ул.10 лет Октября в Индустриальном районе г. Ижевска. Жилые дома №№5,6,7»

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

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 отражены обязательства по договорам долевого участия.

По строке 4119 Отчета о движении денежных средств отражены поступления денежных средств по договорам долевого участия 228 160 тыс.руб, полученные проценты по депозиту 912 тыс.руб., прочие-1 158 тыс.руб.

По строке 4129 прочие платежи, в т.ч. отражено 280 432 тыс.руб. расходы на строительство.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ О ДОХОДАХ И РАСХОДАХ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах:

-Возмещение затрат 400 тыс.руб.;

-Продажа квартир 12 295 тыс.руб.;

-Продажа нежилых помещений 3 038 тыс.руб.;

-Экономия по объекту строительства «Многоквартирные жилые дома по ул.Металлургов в Октябрьском районе г.Ижевска Жилой дом №1 Жилой дом №2» 88 284 тыс.руб.

Структура затрат строка 2120 Отчета о финансовых результатах:

- Электроэнергия, вода 400 тыс.руб.;
- Содержание имущества 235 тыс.руб.;
- Агентское вознаграждение 395 тыс.руб.

Чистые активы организации на 31.12.2020 составляют 406 316 тыс.руб.

Ген.директор УК



Девяткин В.К.

### 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 коррективная тировка	Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		
											первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5312	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5303	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2020 г.	429 750	-	92 000	(429 750)	-	-	-	-	92 000	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2019 г.	521 350	-	1 750	(93 350)	-	-	-	429 750	-	-
в том числе:												
	Векселя	5306	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5316	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5307	за 2020 г.	429 750	-	92 000	(429 750)	-	-	-	92 000	-	-
	5317	за 2019 г.	521 350	-	1 750	(93 350)	-	-	-	429 750	-	-
	5308	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право требования	5318	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020 г.	429 750	-	92 000	(429 750)	-	-	-	92 000	-	-
	5310	за 2019 г.	521 350	-	1 750	(93 350)	-	-	-	429 750	-	-

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

10 марта 2021 г.

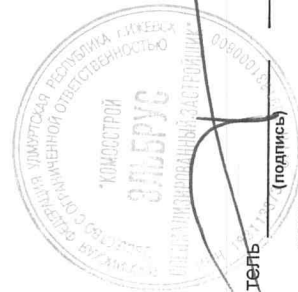
**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

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 долго- в краткосрочную 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.	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020 г.	314 215	-	314 978	-	(331 017)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298 176	-
	5530	за 2019 г.	579 925	-	38 945	-	(304 655)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314 215	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	54	-	-	-	(54)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019 г.	-	-	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-
5512	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2020 г.	452	-	755	-	(341)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	866	-
	5533	за 2019 г.	218	-	253	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	452	-
Расчеты по дог. цесси	5514	за 2020 г.	-	-	294 311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 311	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	5515	за 2020 г.	249 410	-	-	-	(249 410)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2019 г.	552 440	-	1 606	-	(304 636)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249 410	-
Начисленные проценты по займам выданным	5516	за 2020 г.	64 299	-	17 332	-	(81 212)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419	-
	5536	за 2019 г.	27 267	-	37 032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 299	-
Расчеты по агентским договорам	5517	за 2020 г.	-	-	2 580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 580	-
	5537	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020 г.	314 215	-	314 978	-	(331 017)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	298 176	-
	5520	за 2019 г.	579 925	-	38 945	-	(304 655)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314 215	-



## 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  
 Девяткин Виталий  
 Константинович  
 (расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.