

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2020 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:

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

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 337

1.3. Дата государственной регистрации:

15 апреля 2019 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Удмуртской Республике ОГРН 1191832009137

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2020г. составляет 10 000-00 рублей.

1.5. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.6. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «КС ПАМИР 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 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости"

1.7. Единственным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Девяткина В.К., решение учредителя от 09.04.2019 года. Договор с ООО "КСХ" №6/н от 15.04.2019г.

1.8. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.9. Основными видами деятельности ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» Деятельность заказчика-застройщика.

1.10. Расчетные счета: 40702810803200002750, Ф-л Приволжский ПАО Банк "ФК Открытие" г. Нижний Новгород

2. Основные элементы учетной политики организации:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 15.04.2019 года, продлена Приказом 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 ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является заказчиком-застройщиком при строительстве:

Комплексе жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилые дома 8, 9, 10. 3 этап Жилой дом №10 Разрешение на строительство №18-тп18303000-38-2018 от 15.06.2018, срок действия разрешения до 15.12.2020г. Продлено на один год на основании Постановления Правительства РФ №440 от 03.04.2020г. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу.

Проектные декларации размещены в сети Интернет своевременно (ст. 19 Закона №214-ФЗ). Исхода из приоритета содержания и условий хозяйствования над формой в составе Проектной декларации указана информация о связанных сторонах (п.6 ПБУ 1/2008).

По состоянию на 31.12.2020 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

3. Информации о связанных лицах

Мет/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 31.12.2019		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 полномочии единоличного исполнительного органа данного юридического лица	-	69 661,00	-	104 899,00

4. Информации об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

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

Цветочная №10 в размере 261 951 тыс.руб. в т.ч. авансы выданные в размере 15 615 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

По строке 1230 отражена в т.ч. задолженность по договорам долевого участия в размере 551 467 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2020г. заключено 203 договора на жилые помещения на сумму 551 467 тыс.руб.

Отрицательные чистые активы по состоянию сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности заказчика - застройщика. Условными заключенных с дольщиками договоров долевого участия не предусмотрено вознаграждение заказчика - застройщика. Убытки будут покрыты после ввода жилых домов в эксплуатацию и формирования финансового результата по окончании строительства.

5. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Структура управленческих расходов строка 2220 Отчета о финансовых результатах, в том числе :

Аренда офиса 80 тыс.руб.

Вознаграждение управляющей компании 1 334 тыс.руб.

Услуги БУ и НУ 195 тыс.руб.

6. Информация о движении денежных средств

К денежным эквивалентам также относится открытый в кредитных организациях аккредитив.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Денежные средства на расчетных счетах на 31.12.2020г. - 46 тыс. руб., на 31.12.2019г. - 43 тыс.руб.

Аккредитивы на 31.12.2020г. - 383 700 тыс. руб.

По строке 4121 ОДДС платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги за 2020г., в т.ч. отражены платежи в размере 169 тыс.руб.

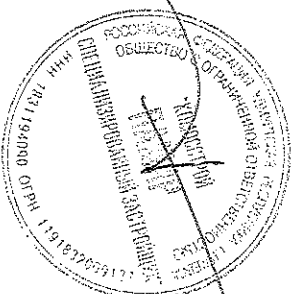
По строке 4129 ОДДС прочие платежи за 2020г. отражены: расходы на строительство, вознаграждение управляющей компании, прочие платежи.

7. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Балансовая стоимость заложенного земельного участка составляет 55 749 тыс.руб.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"

Девяткин В.К.



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

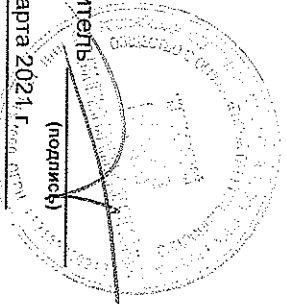
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	73 705	188 246	-	-	261 951
	5250	за 2019 г.	-	73 705	-	-	73 705
в том числе:							
Незавершенное строительство	5241	за 2020 г.	73 705	188 246	-	-	261 951
	5251	за 2019 г.	-	73 705	-	-	73 705

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	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	5286	-	-	-
(заполн. и др.)	5287	-	-	-



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		
					поступление			выбыло						
			утраченная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восста-новление резерва	перевод из долго- в краткосро-чную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	утраченная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	12 378	-	539 153	-	(3)	-	-	-	-	X	X	551 528
	5530	за 2019 г.	-	-	12 378	-	-	-	-	-	-	-	-	12 378
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2020 г.	12 378	-	539 153	-	(3)	-	-	-	-	-	-	551 528
	5533	за 2019 г.	-	-	12 378	-	-	-	-	-	-	-	-	12 378
Расчеты по дог. цесси	5514	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	5515	за 2020 г.	12 361	-	539 106	-	-	-	-	-	-	X	X	551 467
	5535	за 2019 г.	-	-	12 361	-	-	-	-	-	-	X	X	12 361
	5500	за 2020 г.	12 378	-	539 153	-	(3)	-	-	-	X	X	X	551 528
Итого	5520	за 2019 г.	-	-	12 378	-	-	-	-	-	X	X	X	12 378

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

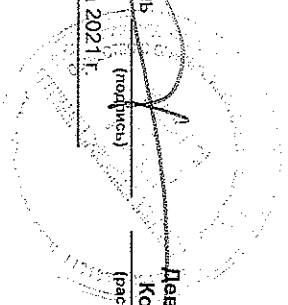
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2020 г. за 2019 г.	- -	647 108 -	5 034 -	- -	- -	- -	652 142 -
в том числе:									
кредиты	5552 5572 5553	за 2020 г. за 2019 г. за 2020 г.	- - -	547 368 - 99 740	- - 5 034	- - -	- - -	- - -	547 368 - 104 774
займы	5573 5554	за 2019 г. за 2020 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5574 5555 5575	за 2019 г. за 2020 г. за 2019 г.	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - X	- - X
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2020 г. за 2019 г.	75 595 -	12 579 74 342	2 368 1 253	(87 302) -	- -	- -	3 241 75 595
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2020 г. за 2019 г.	5 970 -	2 458 5 970	- -	(5 406) -	- -	- -	3 022 5 970
авансы полученные	5562 5582	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2020 г. за 2019 г.	- 72	- 72	- -	(9) -	- -	- -	- 64
кредиты	5564 5584	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- 1 750	(1 596) -	- -	- -	72 154
займы	5565 5585	за 2020 г. за 2019 г.	69 553 -	10 120 68 300	618 1 253	(80 291) -	- -	- -	- 69 553
прочая	5566 5586 5567	за 2020 г. за 2019 г. за 2020 г.	- - -	1 -	- -	- -	- -	- -	1 -
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550 5570	за 2020 г. за 2019 г.	75 595 -	659 687 74 342	7 402 1 253	(87 302) -	- -	X X	655 383 75 595

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**
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2021 г.



6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	6	-
Отчисления на социальные нужды	5630	2	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 674	478
Итого по элементам	5660	1 682	478
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	1 682	478

Руководитель (подпись)

10 марта 2021 г.

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	511 089	3 150	-
в том числе:				
Обеспечение обязательств и платежей полученные (ЗСКРОУ)	5801	511 089	3 150	-
Выданные - всего	5810	1 218 398	3 150	-
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах ЗСКРОУ	5811	511 089	3 150	-
Имущество в залоге	5812	707 309	-	-

Руководитель

(подпись)

10 марта 2021 г.

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

