

КОМОССТРОЙ®

**ООО «КОМОССТРОЙ ЗЕНИТ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

426011, Удмуртская Республика,
г.Ижевск, ул.Холмогорова, д.15, оф.18, 5 этаж
тел/факс: +7 (3412) 651 999,651 023
email: office@komosstroy.ru

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН 1831136267
КПП 183101001
ОГРН 1091831004000
р/с № 40702810304240005318
в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «КС ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ЗА 2021г.**

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК",

ООО "КС ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 18

1.3. Дата государственной регистрации:

31 июля 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике

ОГРН 1091831004000

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2021г. составляет 20000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.5. По состоянию на 31.12.2021 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО "КС ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КС ЗЕНИТ 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. Единоличным 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 ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Деятельность заказчика-застройщика.

1.11. Расчетные счета:

1) 40702810304240005318, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

2) 40702810304240005622, 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 Приказ от 30.12.2016 года, утверждена Приказ от 29.12.2017, Приказ от 29.12.2018. Приказ от 30.12.2019, Приказ от 30.12.2020г.

Бухгалтерская отчетность составлена по стандартам Российского бухгалтерского учета.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией на основании заключенного договора возмездного оказания услуг №8/2011 от 11.03.2011г.

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 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).

Выручка застройщика определяется как разница между полученными от дольщиков средствами целевого финансирования и той частью средств дольщиков, которые фактически были использованы на строительство.

Выручка застройщика от строительства МЖД в целом определяется 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.

Расходы застройщика учитываются единовременно в периоде их осуществления (п.18 ПБУ 10/99).

2.2. 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 30.12.1993г.) перспективно.

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

3.1. Информация о наличии и движении основных средств, отраженных по строке 1150 Бухгалтерского баланса; информация о доходных вложениях в материальные ценности, отраженных по строке 1160 приведена в табличной части Пояснений (Приложение 1).

Информация об арендованных основных средствах, числящихся за балансом представлена в табличной части Пояснений (Приложение 2)

3.2. Информация о наличии и движении финансовых вложений отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части Пояснений (Приложение 3).

3.3. Информация о наличии и движении запасов, отраженная по строке 1210 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части Пояснений (Приложение 4).

3.4. Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1520 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в табличной части Пояснений (Приложение 5), отражены без учета поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей.

3.5. По строке 1250 Бухгалтерского баланса отражена информация об имеющихся у организации денежных средствах на расчетных счетах, в кассе.

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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	585	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	32	32	32
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	-	-	-

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)	накопленная коррективная тировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	
												за 2021 г.
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	480 350	-	3 000	(483 350)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020 г.	339 950	-	481 150	(340 750)	-	-	-	-	-	480 350
в том числе:												
Векселя	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2021 г.	480 350	-	3 000	(483 350)	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2020 г.	339 950	-	481 150	(340 750)	-	-	-	-	-	480 350
Право требования	5308	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	480 350	-	3 000	(483 350)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2020 г.	339 950	-	481 150	(340 750)	-	-	-	-	-	480 350

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	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	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе: Кредиты	5551	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	84 991	1 022	18	(83 971)	-	-	X	-	3 680
	5580	за 2020 г.	138 223	84 807	1 286	-139325	-	-	X	-	84 991
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	19 817	514	-	(17 194)	-	-	-	-	3 137
	5581	за 2020 г.	40 218	19 633	-	-40034	-	-	-	-	19 817
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	65 173	7	18	(66 776)	-	-	-	-	42
	5583	за 2020 г.	-	3	-	-3	-	-	-	1 620	65 173
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	-	500	1	-	-	-	-	-	501
	5585	за 2020 г.	98 002	-	1 286	(99 288)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2021 г.	84 991	1 022	18	(83 971)	-	-	-	X	3 680
	5570	за 2020 г.	138 223	84 807	1 286	-139325	-	-	-	X	84 991

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	3	6
Отчисления на социальные нужды	1	2
Амортизация	122	51
Прочие затраты	1 338	2 789
Итого по элементам	1 464	2 848
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	(1 863)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	1 863	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	3 327	985

5. Информация по Отчету об изменении капитала.

Показатели чистых активов Общества за отчетный год уменьшились по сравнению с предыдущим годом.

Динамика чистых активов за три года:

Показатель отчетности, тыс. руб.	31.12.2021г.	31.12.2020г.	31.12.2019г.
Чистые активы – стр.3600 «Отчета об изменении капитала»	15 340	472 519	225 162

6. Информация о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Сч.50 «Касса»	4 тыс.руб	4 тыс.руб
Сч.51 «Расчетный счет»	99 тыс. руб	13 971 тыс.руб.
Итого:	103 тыс.руб	13 975 тыс.руб.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по НДС отражены сальдировано.

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

По строке 4129 «Прочие платежи» показаны иные платежи относящиеся к текущей деятельности.

Показатель строки 4129 сформировали следующие суммы:

- расходы на строительство в сумме 15 049 тыс.руб.;

- НДС в сумме 10 444 тыс.руб.;

- прочие платежи в сумме 1 753 тыс. руб.

7. Информация о связанных лицах ООО «КОМОССТРОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

№ 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)	ДЗ на 31.12.2021г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2021г., тыс.руб.	ДЗ на 31.12.2020г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2020г., тыс.руб.
1	2	3	4	5	6		
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ 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		654	516 582	53

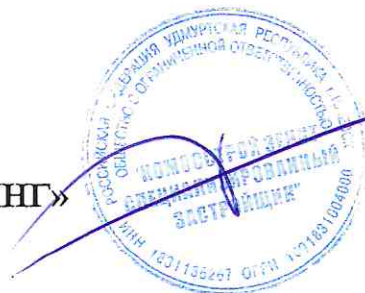
9. О событиях после отчетной даты

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 ЗЕНИТ 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 «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ»**



В.К. Девяткин