



КОМОССТРОЙ®

**ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

426000, Удмуртская Республика,  
г.Ижевск, ул.Холмогорова,д.15, 4 этаж, офис 289  
тел/факс: +7(3412)651999,651023  
email: office@komosstroy.ru

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:**

ИНН 1831200850  
КПП 183101001  
ОГРН 1211800000851  
р/с № 40702810204240000099  
в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»  
Банка ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411

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

**1. Общие сведения об Обществе.**

1.1. Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

Сокращенное наименование: ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

1.2. Юридический адрес Общества: 426011, УР, г.Ижевск, улица Холмогорова, дом 15, этаж 4, офис 289.

Фактический адрес (местонахождение) соответствует юридическому адресу.

1.3. Дата присвоения ОГРН: 26.01.2021г.

1.4. Уставный капитал Общества составляет: 10 000-00 рублей.

1.5. Состав учредителей:

Юридическое лицо - ООО «КСХ», размер доли в процентах – 100% уставного капитала.

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» подлежит обязательному аудиту в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

1.8. Функции Единоличного исполнительного органа исполняет Управляющая компания ООО «КСХ» (ИНН 5920040927), в лице Генерального директора Девяткина Виталия Константиновича на основании Решения единственного участника ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» от 05.07.2021г., Договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей организации от 06.07.2021г..

1.9. Основным видом деятельности Общества – «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

1.10. Дата постановки на учет в налоговом органе- 26.01.2021г.

Наименование налогового органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Удмуртской Республике.

1.11. Банки, где открыты расчетные счета и счета эскроу.

Кредитная организация:

1) ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО):  
- эскроу-счет № 40702810204240000099.

1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

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

## **2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Бухгалтерский учет в ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» организован в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и ПБУ, ФСБУ.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производились ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

## **3. Основные элементы учетной политики организации**

**3.1.** Приказом директора от 11.05.2021 г. утверждена учетная политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2021 год.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией ООО «РостБухКонсалтинг Люкс» на основании заключенного договора возмездного оказания услуг №03/2021 от 11.05.2021г.

Форма ведения бухгалтерского и налогового учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Предприятие 8.3 Управление производственным предприятием.

ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является заказчиком-застройщиком следующего объекта:

«Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2 этап строительства. Жилые секции 1,2,3,4.;

«Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 1-й этап строительства. Жилая секция 5», расположенного на земельном участке:

- кадастровый номер 18:26:010354:241, принадлежащем организации на праве собственности.

Разрешение на строительство №18-гу18303000-16-2020 от 22.05.2020г., срок действия до 22.05.2025г.

Разрешение на строительство №18-гу18303000-08-2020 от 22.03.2020г., срок действия до 22.03.2023г.

Проектная декларация размещена 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.6ПБУ 1/2008).

Общество в 2021г. не создает резервы по сомнительным долгам, так как по результатам инвентаризации не было выявлено сомнительной задолженности.

3.2. 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 30.12.1993 г.) перспективно.

#### 4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

4.1. Информация об арендованных основных средствах, числящихся за балансом представлена в табличной части 1 Пояснений (Приложение 1).

4.2. По строке 1190 Бухгалтерского баланса отражены затраты по следующим объектам:

| Показатели   | 2021г.           |
|--|------------------|
| Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2 этап строительства. Жилые секции 1,2,3,4.;<br>«Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 1-й этап строительства. Жилая секция 5» | 586 771 тыс.руб. |

4.3. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности, отраженная по строке 1230, строке 1410, строке 1510 и строке 1520 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 2 Пояснений с учетом поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей (Приложение 2).

4.4. По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия.

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

#### 5. Информация по Отчету о финансовых результатах.

##### Затраты на производство

| Наименование показателя   | за 2021 г. | за 2020 г. |
|---|------------|------------|
| Материальные затраты  | -          | -          |
| Расходы на оплату труда   | 9          | -          |
| Отчисления на социальные нужды  | 3          | -          |
| Амортизация   | -          | -          |
| Прочие затраты  | 1 933      | -          |
| Итого по элементам  | 1 945      | -          |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.    | -          | -          |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 1 945      | -          |

## Доходы и расходы по видам деятельности

| Показатели               | 2021г.          | 2020г.          |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Выручка, всего:</b>   | <b>тыс.руб.</b> | <b>тыс.руб.</b> |
| Арендная плата           | 37 тыс.руб.     | -               |
| Другие виды деятельности | 953 тыс.руб.    | -               |
| <b>Расходы, всего:</b>   | <b>тыс.руб.</b> | <b>тыс.руб.</b> |
| Арендная плата           | 29 тыс.руб.     | -               |
| Другие виды деятельности | 947 тыс.руб.    | -               |

### 6. Информация по Отчету об изменениях капитала.

Показатели чистых активов Общества за отчетный год отрицательные в связи со спецификой деятельности застройщика, с началом строительства Многоквартирного жилого дома.

### 7. Информация по Отчету о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

| Состав денежных средств | 31.12.2021г.        | 31.12.2020г. |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| Сч.50 «Касса»           | 0 тыс.руб.          | -            |
| Сч.51 «Расчетные счета» | 121 тыс.руб.        | -            |
| <b>Итого:</b>           | <b>121 тыс.руб.</b> | <b>-</b>     |

Отчет о движении денежных средств заполнен с учетом следующих особенностей:

По строке Строка 4129 "прочие платежи" показаны иные платежи относящиеся к текущей деятельности. Показатель строки 4129 сформировали следующие суммы:

- расходы на строительство в сумме 424 203 тыс. руб.;
- НДС в сумме 18 825 тыс.руб.;
- прочие платежи в сумме 4 608 тыс.руб.

### 8. Обеспечение обязательств.

Информация о наличие полученных обеспечений приведена в табличной части Приложения 3.

#### Обеспечение полученных обязательств

| Наименование показателя                                | На 31 декабря 2021 г.,тыс.руб |
|--|-------------------------------|
| Полученные - всего                                     |                               |
| в том числе:   |                               |
| Обеспечение обязательств и платежей полученные (эсроу) | 231 114                       |

## 9. Информация о связанных лицах ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ 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 | 0                            | 331 795                      | 0                            | 0                            |

## 10. 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 ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности

Управляющая компания ООО «КСХ»  
В лице ген.директора



В.К. Девяткин

**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 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 | 73                    | -                     | -                     |
| 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)

17 марта 2022 г.



**Наличие и движение кредиторской задолженности**

| Наименование показателя                                 | Код  | Период     | Остаток на начало года | Изменения за период |  |             | списание на финансовый результат | перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность | перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность |
|---|------|------------|------------------------|---------------------|--|-------------|----------------------------------|---|---|
|   |      |            |                        | поступление         | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погаше- ние |                                  |   |   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего         | 5551 | за 2021 г. | -                      | 579778              | 14904  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5571 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| в том числе: кредиты                                    | 5552 | за 2021 г. | -                      | 258 078             | 5260   | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5572 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| займы   | 5553 | за 2021 г. | -                      | 321 700             | 9644   | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5573 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| прочая  | 5554 | за 2021 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5574 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего        | 5555 | за 2021 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | X   | -   |
|   | 5575 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | X   |
| в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками (60) | 5560 | за 2021 г. | -                      | 305 878             | 24   | (3 189)     | -                                | -   | -   |
|   | 5580 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками(7605)     | 5561 | за 2021 г. | -                      | 7 274               | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5581 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| расчеты по налогам и взносам(68,69)                     | 5562 | за 2021 г. | -                      | 1439                | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5582 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| Обязательства перед участниками долевого строительства  | 5563 | за 2021 г. | -                      | 62                  | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5583 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| займы   | 5564 | за 2021 г. | -                      | 291208              | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5584 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| прочая(70,71)   | 5565 | за 2021 г. | -                      | 3 165               | 24   | -3189       | -                                | -   | -   |
|   | 5585 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
| Итого   | 5566 | за 2021 г. | -                      | 2730                | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5586 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | -   |
|   | 5567 | за 2021 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | X   |
|   | 5587 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | -   | X   |
|   | 5550 | за 2021 г. | -                      | 882 931             | 24   | (3 189)     | -                                | X   | -   |
|   | 5570 | за 2020 г. | -                      | -                   | -  | -           | -                                | X   | -   |

Руководитель

Девяткин Виталий Константинович

нашифровка подписи

17 марта 2022 г.



Расшифровка полученных обеспечений

ООО "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (наименование организации) \_\_\_\_\_ на дату **31.12.2021**

(в тысячах рублей)

| Наименование / Организация, которая предоставила обеспечение | Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение |                | Номер договора, по которому получено обеспечение | Вид обеспечения (залог, задаток, поручительство, гарантия, др. обязательства) | Номер договора обеспечения              | Стоимость обеспечения по договору в сл. валюта | Валюта     | Сумма обеспечения по договору в тыс. руб. | Дата начала договора обеспечения | Дата окончания действия договора обеспечения |
|--|---|----------------|--|---|---|--|------------|---|----------------------------------|--|
|  | ИНН*  | Название       |  |   |   |  |            |   |                                  |  |
| ООО "ГИА ИНМОинвест"   | 1831132135  | Банк ВТБ (ШАО) | КС-ЦУ-776009/2021.00001 от 05.07.2021            | поручительство  | ДПЗ-ЦУ-776009/2021.000001 от 05.07.2021 |  | руб        | 1 593 500,00                              | 05.07.2021                       | 30.06.2029                                   |
| ООО "ГИА ИНМОинвест"   | 1831132135  | Банк ВТБ (ШАО) | КС-ЦУ-776009/2021.00001 от 05.07.2021            | залог прав (требований)   | ДЗЗ-ЦУ-776009/2021.000001 от 05.07.2021 |  | руб        | 1 593 500,00                              | 05.07.2021                       | 30.06.2029                                   |
| <b>ИТОГО</b>   |   |                |  |   |   |  | <b>руб</b> | <b>3 187 000,00</b>                       |                                  |  |

\*ИНН не заполняется по контрагентам – бюджетным

Руководитель \_\_\_\_\_

