



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

**ПОЯСНЕНИЯ
К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «КС ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» ЗА 2022г.**

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 31.12.2022г. составляет 20000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.5. По состоянию на 31.12.2022 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 № 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., Приказ от 30.12.2021г.

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.

Отчётным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах. Основание: часть 3 статьи 14 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и пункт 49 ПБУ 4/99; п.5 ст.3 Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик ведет жилищное строительство подрядным способом за счет целевых средств, полученных в уполномоченном банке, с уплатой установленных договором процентов.

Строительство носит долгосрочный характер.

Расходы на строительство формируются нарастающим итогом с начала строительства объекта. Для учета затрат принимается позаказный метод учета, затраты собираются отдельно по каждому объекту строительства.

Заказчик – застройщик ведет раздельный учет фактических затрат и финансовых результатов от деятельности в разрезе объектов строительства.

Финансовые вложения при выбытии оцениваются по стоимости единицы.

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

3.1. Информация об арендованных основных средствах, числящихся за балансом представлена в табличной части Пояснений (Приложение 3).

3.2. Информация о наличии и движении финансовых вложений отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части Пояснений (Приложение 2).

3.3 Все финансовые вложения относятся к финансовым вложениям, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

3.4. Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1520 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в табличной части Пояснений (Приложение 1), 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.

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	слисание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
займы	5553 5573	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
прочая	5554 5574	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5555 5575	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022 г. за 2021 г.	3 680 84 991	3 680 84 991	1 022 (83 971)	18	3 680 (83 971)	1 620	1 620	3 680 3 680
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022 г. за 2021 г.	3 137 19 817	3 137 19 817	3 137 (17 194)	-	3 137 (17 194)	-	-	3 137 3 137
авансы полученные	5562 5582	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022 г. за 2021 г.	42 65 173	42 65 173	(42) (66 176)	18	(42) (66 176)	-	1 620	42 42
кредиты	5564 5584	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	-
займы	5565 5585	за 2022 г. за 2021 г.	501 -	501 -	500	1	501	-	-	501 501
прочая	5566 5586	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	-	-	-	-	-
	5567 5587	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	-	-	-	X X	X X
Итого	5550 5570	за 2022 г. за 2021 г.	3 680 84 991	3 680 84 991	1 022 (83 971)	18	3 680 (83 971)	1 620	1 620	3 680 3 680

Финансовые вложения
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)		начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	480 350	-	33 600	-	(483 350)	-	-	33 600	-	-
	5315	за 2021 г.	480 350	-	3 000	-	(483 350)	-	-	33 600	-	-
в том числе:												
Векселя	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2022 г.	-	-	33 600	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2021 г.	480 350	-	3 000	-	(483 350)	-	-	33 600	-	-
Право требования	5308	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	480 350	-	33 600	-	(483 350)	-	-	33 600	-	-
	5310	за 2021 г.	480 350	-	3 000	-	(483 350)	-	-	33 600	-	-

Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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 (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	3
Отчисления на социальные нужды	-	1
Амортизация	91	122
Прочие затраты	1 034	1 338
Итого по элементам	1 125	1 464
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	1 863
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 125	3 327

Показатель		За 2022г. тыс.руб.	За 2021г. тыс.руб.
Прочие доходы	Доходы от продажи ОС	24 316	-
	Прочие доходы (возврат страховки)	-	1 331
	Прочие доходы	1 166	1 244
Итого:		25 482	2 575
Прочие расходы	Возмещение по претензии	573	1 294
	Прочие работы (СМР)	904	2 126
	Прочее (услуги банка и др.)	266	153
Итого:		1 743	3 573

5. Информация по Отчету об изменении капитала.

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

Динамика чистых активов за три года:

Показатель отчетности, тыс. руб.	31.12.2022г. тыс.руб	31.12.2021г. тыс.руб	31.12.2020г. тыс.руб
Чистые активы – стр.3600 «Отчета об изменении капитала»	33 674	15 340	472 519

6. Информация о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств	31.12.2022г.	31.12.2021г.
-------------------------	--------------	--------------

Сч.50 «Касса»	4 тыс.руб.	4 тыс.руб
Сч.51 «Расчетный счет»	223 тыс.руб	99 тыс. руб
Итого:	227 тыс.руб.	103 тыс.руб

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по НДС отражены сальдировано. По строке 4129 «Прочие платежи» показаны иные платежи относящиеся к текущей деятельности. Показатель строки 4129 сформировали следующие суммы:

Прочие платежи (Строка 4129)	2022г., тыс.руб	2021г., тыс.руб
Перечисление налогов (налог на имущество, госпошлина и др.)	200	145
НДС	297	10 444
Услуги банка	70	70
Поставщикам прочих работ и услуг	2 865	1 539
Расходы на строительство	-	15 049
Итого:	3 432	27 247

По строке 4119 «Прочие поступления» показаны иные поступления относящиеся к текущей деятельности. Показатель строки 4119 сформировали следующие суммы:

Прочие поступления (Строка 4119)	2022г., тыс.руб	2021г.,тыс руб
Возврат налога на прибыль	1 542	
прочее	375	600
возврат страховки		1 331
Поступления от прочих покупателей		7 144
Итого:	1 917	9 075

7. Информация о связанных лицах ООО «КС ЗЕНИТ 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)
1	2	3	4
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ»))»	119435, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ХАМОВНИКИ, НАБ САВВИНСКАЯ, Д. 13, КВ. 147	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
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Комосстрой Шуберт Специализированный Застройщик" (ООО "Комосстрой Шуберт Специализированный Застройщик")	г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 12	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо

Наименование организации	Вид операций	Год	Объем операций за год, тыс. руб. (без НДС)	Задолженность на конец года, тыс. руб. (дебиторская – «+»; кредиторская – «-»)
ООО «КСХ»	услуги по управлению	2022 г.	500	-150
		2021 г.	500	-150
	полученные займы	2022 г.	7 890	--
		2021 г.	500	-501
	выданные займы	2022 г.	33 600	+ 33 600
2021 г.		3 000	--	
ООО «КОМОССТРОЙ ШУБЕРТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	продажа основных средств	2022 г.	41 150	--
		2021 г.	--	--

8. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность, непрерывность деятельности

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, указанные события, могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде, а именно: повышение ставок по привлечению заемных и кредитных средств, повышение стоимости строительных материалов.

На данный момент мы не можем оценить конкретных величин такого негативного влияния, но, по нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

9. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют.

Изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.

Финансовые риски: Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

На момент составления отчетности в связи со сложившейся ситуацией в Российской Федерации связанной с распространением коронавирусной инфекции COVID – 19, Обществом приняты меры, направленные на недопущение распространения коронавирусной инфекции. В связи с произведенными мероприятиями, а так же специфике осуществления деятельности и условиями контрактов, ситуация связанная с пандемией не оказала существенных рисков связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем.

10. События после отчетной даты.

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества.

**Генеральный директор
Управляющей компании
ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ»**



В.К. Девяткин