

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

**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 31.12.2020г. составляет 20000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 59200040927 100%**

**1.5. По состоянию на 31.12.2020 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. Единственным 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: 40702810304240005318, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)  
40702810304240005622, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)**

**40702810004240005319, ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ**

## **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.

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 ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве следующих домов:

Двухсекционный 17-ти этажный жилой дом на земельном участке по ул. Советская, 41. Жилой дом №3. Разрешение на строительство №18-RU18303000-100-2017 от 06.04.2017г. Срок разрешения продлен до 30.09.2020г. Разрешение на ввод №18-RU18303000-44-2020 от 25.04.2020г. Введен финансовый результат по объекту: "Двухсекционный 17-ти этажный жилой дом на земельном участке по ул. Советская, 41. Жилой дом №3." На 31.12.2020г. заключено 283 договора долевого участия на жилые помещения на сумму 733070 тыс.руб., 5 договоров на нежилые помещения на сумму 115371 тыс.руб. На 4 жилых помещения зарегистрировано право собственности.

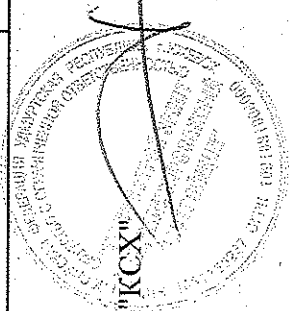
Проектные декларации размещены в сети Интернет своевременно (ст. 19 Закона №214-ФЗ). Исходя из приоритета содержания и условий хозяйствования над формой в составе Проектной декларации указана информация о связанных сторонах (п.6 ПБУ 1/2008).

## **3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса**

Информация о наличии и движении основных средств отраженных по строке 1150 Бухгалтерского баланса и прочих внеоборотных активов по строке 1190 приведена в разделе 2 табличной части Пояснений.



|   |  |   |   |   |        |         |    |
|---|--|---|---|---|--------|---------|----|
| 1 | Общество с<br>ограниченной<br>ответственностью<br>«КОМОССТРОЙ<br>ХОЛДИНГ» (ООО<br>«КСХ») ИНН<br>5920040927 | 125009<br>г. Москва<br>ул. Воздвиженка, д.<br>10, помещение IX,<br>Комната 176, Этаж<br>3, Офис 351 | юридическое лицо, которое<br>имеет право распоряжаться<br>более чем 20 процентами<br>общего количества уставный<br>капитал данного юридического<br>лица/ лица, осуществляющее<br>полномочия единоличного<br>исполнительного органа<br>данного юридического лица | - | 98 578 | 516 582 | 53 |
|---|--|---|---|---|--------|---------|----|



Генеральный директор Управляющей компании ООО «КСХ» Девяткин В.К.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

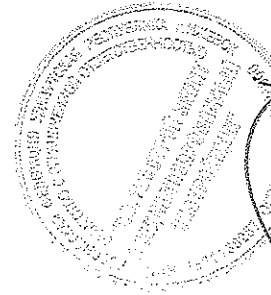
| Наименование показателя  | Код  | Период     | На начало года | Изменения за период |           |   | На конец периода |
|--|------|------------|----------------|---------------------|-----------|---|------------------|
|  |      |            |                | затраты за период   | списано   | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость |                  |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего | 5240 | за 2020 г. | 395 117        | 186 720             | (564 771) | (3 672)   | 13 394           |
|  | 5250 | за 2019 г. | 351 974        | 343 553             | (300 410) | -   | 395 117          |
| в том числе:   | 5241 | за 2020 г. | 395 117        | 169 654             | (564 771) | -   | -                |
|  | 5251 | за 2019 г. | 351 974        | 343 553             | (300 410) | -   | 395 117          |
| Здание гаража и пристрой с кадастровым номером 18:26:020117:430, площадью 469,7 кв.м.,                             | 5242 | за 2020 г. | -              | 3 672               | -         | (3 672)   | -                |
|  | 5252 | за 2019 г. | -              | -                   | -         | -   | -                |
| Объект незавершенного строительства г.Ижевск, Советская, 33 кад.ном 18:26:020117:444                               | 5243 | за 2020 г. | -              | 1 072               | -         | -   | 1 072            |
|  | 5253 | за 2019 г. | -              | -                   | -         | -   | -                |
| Земельный участок г. Ижевск, ул. Советская S=3690кв.м кадном. 18:26:020117:1625                                    | 5244 | за 2020 г. | -              | 12 322              | -         | -   | 12 322           |
|  | 5254 | за 2019 г. | -              | -                   | -         | -   | -                |

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

| Наименование показателя  | Код  | за 2020 г. |            |
|--|------|------------|------------|
|  |      | за 2020 г. | за 2019 г. |
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | -          | -          |
| в том числе:   | 5261 | -          | -          |
| 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 | 15 974                | -                     | -                     |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом   | 5281 | -                     | -                     | 10                    |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе  | 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 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель Деяткин Виталий  
Константинович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

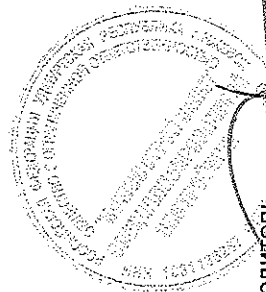
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

| Наименование показателя     | Код                                   | Период     | На начало года   |                           | Изменения за период |                          |                           |   | На конец периода         |                           |         |   |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------|--|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------|---------------------------|---------|---|
|                             |                                       |            | первоначальная стоимость   | накопленная корректировка | Поступило           | выбыло (погашено)        |                           | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |         |   |
|                             |                                       |            |  |                           |                     | первоначальная стоимость | накопленная корректировка |   |                          |                           |         |   |
|                             |                                       |            | начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной) |                           |                     |                          |                           |   |                          |                           |         |   |
| 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. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
| Краткосрочные - всего       | 5314                                  | за 2019 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
|                             | 5305                                  | за 2020 г. | 339 950  | -                         | 481 150             | (340 750)                | -                         | -   | -                        | -                         | 480 350 | - |
|                             | 5315                                  | за 2019 г. | 399 200  | -                         | 57 700              | (116 950)                | -                         | -   | -                        | -                         | 339 950 | - |
| в том числе:                |                                       |            |  |                           |                     |                          |                           |   |                          |                           |         |   |
|                             | Векселя                               | 5306       | за 2020 г.   | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
| Договоры займа              | 5316                                  | за 2019 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
|                             | 5307                                  | за 2020 г. | 339 950  | -                         | 481 150             | (340 750)                | -                         | -   | -                        | -                         | 480 350 | - |
|                             | 5317                                  | за 2019 г. | 399 200  | -                         | 57 700              | (116 950)                | -                         | -   | -                        | -                         | 339 950 | - |
| Право требования            | 5308                                  | за 2020 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
|                             | 5318                                  | за 2019 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
|                             | 5309                                  | за 2020 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
|                             | 5319                                  | за 2019 г. | -  | -                         | -                   | -                        | -                         | -   | -                        | -                         | -       | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300                                  | за 2020 г. | 339 950  | -                         | 481 150             | (340 750)                | -                         | -   | -                        | -                         | 480 350 | - |
|                             | 5310                                  | за 2019 г. | 399 200  | -                         | 57 700              | (116 950)                | -                         | -   | -                        | -                         | 339 950 | - |

## 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:  | 5325 | -                     | -                     | -                     |
| Иное использование финансовых вложений                                | 5326 | -                     | -                     | -                     |
|   | 5329 | -                     | -                     | -                     |



Девяткин Виталий  
Константинович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

15 февраля 2021 г.



## 4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя                          | Код  | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего   | 5440 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                     |      |                       |                       |                       |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                                     | 5445 | -                     | -                     | -                     |
|  | 5446 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель / Девяткин Виталий  
 (подпись) / Константинович  
 (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.



## 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   |  |           |                                  | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|------------|------------------------|---|--|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|---|---|--------------------------|
|  |      |            |                        | поступление   |  | выбытие   |                                  |                                       |   |   |                          |
|  |      |            |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат |                                       |   |   |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | 5551 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5571 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
| в том числе:                                     |      |            |                        |   |  |           |                                  |                                       |   |   |                          |
| кредиты  | 5552 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5572 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
| займы  | 5553 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5573 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
| прочая   | 5554 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5574 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5555 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | X   | X   | -                        |
|  | 5575 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | X   | X   | -                        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2020 г. | 138 223                | 84 807  | 1 286  | (139 325) | -                                | -                                     | -   | -   | 84 991                   |
|  | 5580 | за 2019 г. | 302 488                | 40 161  | 6 867  | (211 293) | -                                | -                                     | -   | -   | 138 223                  |
| в том числе:                                     |      |            |                        |   |  |           |                                  |                                       |   |   |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2020 г. | 40 218                 | 19 633  | -  | (40 034)  | -                                | -                                     | -   | -   | 19 817                   |
|  | 5581 | за 2019 г. | 32 097                 | 40 168  | -  | (32 047)  | -                                | -                                     | -   | -   | 40 218                   |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5582 | за 2019 г. | 4                      | -   | -  | (4)       | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2020 г. | 3                      | 65 173  | -  | (3)       | -                                | -                                     | -   | -   | 65 173                   |
|  | 5583 | за 2019 г. | 1 510                  | (7)   | 10   | (1 510)   | -                                | -                                     | -   | -   | 3                        |
| кредиты  | 5564 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5584 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
| займы  | 5565 | за 2020 г. | 98 002                 | -   | 1 286  | (99 288)  | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5585 | за 2019 г. | 268 875                | -   | 6 857  | (177 730) | -                                | -                                     | -   | -   | 98 002                   |
| прочая   | 5566 | за 2020 г. | 1                      | 1   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   | 1                        |
|  | 5586 | за 2019 г. | 2                      | -   | -  | (2)       | -                                | -                                     | -   | -   | -                        |
|  | 5567 | за 2020 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | X   | X   | -                        |
|  | 5587 | за 2019 г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | X   | X   | -                        |
| Итого  | 5550 | за 2020 г. | 138 223                | 84 807  | 1 286  | (139 325) | -                                | -                                     | -   | -   | 84 991                   |
|  | 5570 | за 2019 г. | 302 488                | 40 161  | 6 867  | (211 293) | -                                | -                                     | -   | -   | 138 223                  |

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя               | Код  | На 31 декабря 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Всего                                 | 5580 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:                          |      |                       |                       |                       |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5591 | -                     | -                     | -                     |
| расчеты с покупателями и заказчиками  | 5592 | -                     | -                     | -                     |
|                                       | 5593 | -                     | -                     | -                     |

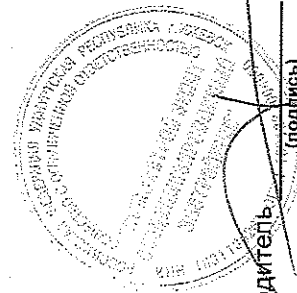


Руководитель  
 Девяткин Виталий  
 Константинович  
 (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.

### 6. Затраты на производство

| Наименование показателя   | Код  | за 2020 г. | за 2019 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты  | 5610 | -          | -          |
| Расходы на оплату труда   | 5620 | 6          | 7          |
| Отчисления на социальные нужды  | 5630 | 2          | 2          |
| Амортизация   | 5640 | 51         | 52         |
| Прочие затраты  | 5650 | 2 789      | 6 679      |
| Итого по элементам  | 5660 | 2 848      | 6 740      |
| Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.    | 5670 | (1 863)    | -          |
| Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 5600 | 985        | 6 740      |



Руководитель  
 (подпись)  
 Девяткин Виталий  
 Константинович  
 (расшифровка подписи)

15 февраля 2021 г.