

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО** по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, оф. 289 этаж 4

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО Аудиторская фирма "Надежда"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора ОГРН/ОГРНИП

Коды		
0710001		
31	12	2023
46530312		
1831200297		
71.12.2		
12300	16	
384		

ИНН	1832032038
ОГРН/ОГРНИП	1021801440055

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	10 706	3 045	152
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	133 918
	в том числе: Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу		-	-	133 918
	Итого по разделу I	1100	10 706	3 045	134 070
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
p.4	Запасы	1210	579 674	349 377	-
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	579 674	349 377	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	127
p.5	Дебиторская задолженность	1230	910 104	142 759	157
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70	116	71
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 489 848	492 252	355
	БАЛАНС	1600	1 500 554	495 297	134 425

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ООИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(42 823)	(12 178)	(609)
	Итого по разделу III	1300	(42 813)	(12 168)	(599)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1410	633 242	357 365	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1450	1 668	720	-
	Итого по разделу IV	1400	634 910	358 085	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	5 423
п.5	Кредиторская задолженность	1520	18 143	26 200	129 601
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1550	890 314	123 180	-
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эскроу		890 314	123 180	-
	Итого по разделу V	1500	908 457	149 380	135 024
	БАЛАНС	1700	1 500 554	495 297	134 425



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация **КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / OKФC

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
46530312		
1831200297		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
ф.5	Выручка	2110	3 885	1 645
ф.5	Себестоимость продаж	2120	(3 885)	(1 645)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ф.5	Управленческие расходы	2220	(2 951)	(1 683)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 951)	(1 683)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
ф.5	Проценты к уплате	2330	(34 359)	(12 009)
	Прочие доходы	2340	-	-
ф.5	Прочие расходы	2350	(996)	(769)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(38 306)	(14 461)
	Налог на прибыль	2410	7 661	2 892
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	7 661	2 892
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 645)	(11 569)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 645)	(11 569)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
46530312	
1831200297	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **КОМОСТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(609)	(599)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(11 569)	(11 569)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 569)	(11 569)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(12 178)	(12 168)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(30 645)	(30 645)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(30 645)	(30 645)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(42 823)	(42 813)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.			На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(42 813)	(12 168)	(599)



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

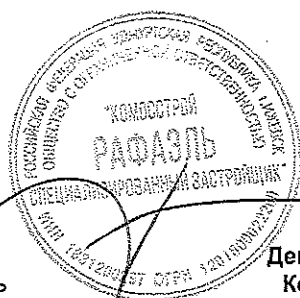
6 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	46530312		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	ИНН	1831200297		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 927	132
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 927	132
Платежи - всего	4120	(243 491)	(340 318)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 646)	(1 926)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9)	(1)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(297)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
связанные со строительством	4125	(235 792)	(338 049)
прочие платежи	4129	(44)	(45)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(241 564)	(340 186)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	241 518	350 231
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	241 518	350 231
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(10 000)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(10 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	241 518	340 231
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(46)	45
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	116	71
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	70	116
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2023 год

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2023 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2023г.

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Комосстрой Рафаэль Специализированный Застройщик»

1.2. Сокращенное фирменное наименование:

ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 289, 4 этаж

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика - 1831200297

1.5. Дата государственной регистрации:

27 ноября 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике

ОГРН 1201800022280

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.6. Уставный капитал предприятия на 31.12.2023г. составляет 10 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.7. По состоянию на 31.12.2023 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарными владельцами ООО "КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

- 1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ 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".
- 1.10. За предыдущий 2022 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Аудиторской фирмой «Надежда», регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055. Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.
- 1.11. Единственным исполнительным органом общества является Управляющая компания ООО "КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ" в лице Генерального директора Девяткина Виталия Константиновича, договор о передаче функций единоличного исполнительного органа управляющей организации №б/н от 27.11.2020 года.
- 1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.
- 1.13. Основными видами деятельности ООО "КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Деятельность заказчика-застройщика.
- 1.14. Расчетный счет: 40702810500000034886, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
40702810019069008179, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
- 1.15. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности
Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.
- 2. Основные элементы учетной политики организации:**
- Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2022 года.

Основные элементы (существенные способы):

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов;

Отчётным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входят 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».

Промежуточная и годовая бухгалтерская отчетность представляется в сроки и составе, предусмотренных законодательством и федеральными стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета: в налоговую инспекцию; Государственный строительный надзор. Основание: статья 18 Закона № 402-ФЗ.

С 2022 года применяется ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2020, 27/2022:

1. Затраты на организацию капитального строительства МЖД с 01.01.2022 относятся к оборотным активам и отражаются в бухгалтерском балансе по коду строки 1210 «Запасы» («Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций») (утв. Минфином РФ 30.12.1993 №160; ФСБУ 26/2020)

2. ФСБУ 25/2018: учет аренды и лизинга с 2022 г. Аренда по договорам, не предусматривающим выкуп имущества, признается операционной (п.26 ФСБУ 25/2018). Операционная аренда на срок не более 12 месяцев учитывается в расходах. Данный порядок закреплен в учетной политике.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией на основании заключенного договора возмездного оказания услуг. Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется специализированной организацией ООО "РБК Люкс" в соответствии с договором по комплексному возмездному оказанию услуг №07/2020 от 01.12.2020 г.

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

ООО "Комосстрой Рафаэль Специализированный Застройщик" является заказчиком-застройщиком при строительстве объекта: Жилой комплекс, ограниченный ул.Вадима Сивкова, ул.Бородина, ул.Свободы, ул.Красногеройской в Октябрьском районе города Ижевска. Строек 1,2,3. На земельном участке кадастровый номер 18:26:010634:267, договор купли-продажи №000.00.00.71.71-2766 от 13.12.2021, разрешение на строительство №18-тп18303000-11-2022 от 11.02.2022г., срок действия до 11.02.2025 года. Вид обеспечения обязательств: счета эскроу.

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.6 ПБУ 1/2008).

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.

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены затраты по следующим объектам незавершенного строительства:

Информация о наличии и движении затрат на строительство отраженных по строке 1210 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 4 табличной части Пояснений.

По строке 12101 Бухгалтерского баланса, в т.ч. отражены затраты по следующему объекту долевого строительства:

Жилой комплекс, ограниченный ул.Вадима Сивкова, ул.Бородинна, ул.Свободы, ул.Красногеройской в Октябрьском районе города Ижевска. Строения 1,2,3 - 579 674 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 48 179 тыс.руб., НДС при строительстве 62 970 тыс.руб., затраты на строительство 468 525 тыс.руб.

По строке 1230, в т.ч. отражена задолженность по договорам долевого участия в размере 902981 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2023г. заключено 62 договора на жилые помещения (квартиры) на сумму 692031 тыс.руб., 17 договоров на нежилые помещения (кладовки) на сумму 8296 тыс.руб., 34 договоров на нежилые помещения (машино-места) на сумму 75719 тыс.руб., 9 договоров на нежилые помещения (кладовки) на сумму 114268 тыс.руб.

Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и долгосрочной, краткосрочной кредиторской (строка 1410, 1450, 1520, 1550 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведены в разделе 5.1, 5.3. табличной части Пояснений.

По строке 1410, в т.ч. отражена задолженность по кредитному договору:

Кредитор	Номер и дата кредитного договора	Окончание срока действия кредитного договора	Остаток ссудной задолженности (тыс.руб.)	Информация о неиспользованной сумме кредитной линии (тыс.руб.)
ФИИИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) 770943002	КС-ЦУ- 776009/2022/00008 от 21.07.2022	30.09.2025	433 734,00	862 666,00

Отрицательные чистые активы по состоянию на 31.12.2023г. сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности заказчика - застройщика. Условиями заключенных с долевыми участниками договоров долевого участия не предусмотрено вознаграждение заказчика - застройщика. Убытки будут покрыты после ввода жилых домов в эксплуатацию и формирования финансового результата по окончании строительства.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.	
Строка 2110 Выручка:	
Возмещение расходов	3885
Строка 2120 Себестоимость продаж:	
Возмещение расходов (Электроэнергия)	3885
Строка 2220 Управленческие расходы:	
Услуги ведения б/у и н/у	585
Аренда помещения	80
Вознаграждение УК	2235
Заработная плата, страховые взносы	11
Аудиторские услуги	40
Итого:	2951
Строка 2330 Проценты к уплате:	
Сумма начисленных процентов по кредитам и займам	34359
Строка 2350 Прочие расходы:	
Услуги банка	996

Пояснения об убытках:

За 2023 год общество получило убыток в размере 30645 тыс. руб.

Учитывая, что строительство многоквартирного жилого дома носит долгосрочный характер, а финансовый результат в соответствии с условиями договоров об участии в долевом строительстве будет определен после передачи всех квартир участникам ДДУ, возникшие убытки при организации строительства на период строительства будут покрыты за счет получения прибыли (финансовый результат) при передаче квартир участникам ДДУ.

Для ведения основной деятельности ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» привлечено заемные средства. Согласно правилам бухгалтерского учета проценты за пользование заемными средствами начисляются ежемесячно.

5. Расчеты по налогу на прибыль

5.1 Условный доход (расход)

Прибыль/убыток до налогообложения, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль, %	Сумма, тыс. руб.
38 306	20	7 661

5.2 Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

Расшифровка	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль, %	ИНО (ИНА), тыс. руб.
ИТОГО	--	-	-

5.3 Временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного дохода (расхода)

Расшифровка	Сумма, тыс. руб.	Ставка налога на прибыль, %	ОНО (ОНА), тыс. руб.
ОНА (убытки)	15 763	20%	3 152
ОНА (проценты по кредиту)	22 544	20%	4 509
Прибыль текущего года		20%	

6. Информация о движении денежных средств

По строке 4129 Отчета о движении денежных средств отражены платежи, связанные с основным видом деятельности ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

По строке 4125 в том числе в размере 337 449 тыс.руб. отражены расходы на строительство по объекту Жилой комплекс, ограниченный ул.Вадима Сивкова, ул.Бородина, ул.Свободы, ул.Красногеройской в Октябрьском районе города Ижевска. Строения 1,2,3.

По строке 4311 отражены займы полученные в размере 2250 тыс.руб., кредиты полученные в размере 239268 тыс.руб.

7. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Балансовая стоимость заложенных земельных участков составляет 120570 тыс.руб.

8. Информация о связанных лицах

№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 (ГБУ 11/2008)	Сальдо расчетов на 31.12.2022		Сальдо расчетов на 31.12.2023	
				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	119435, г Москва, наб Саввинская, 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	-	160 808	-	174 753

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

В настоящий момент руководством ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 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 конкретные 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 деятельности финансовой деятельности ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным.

10. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», 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 расходования 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.

11. События после отчетной даты.

Иные факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"

Девяткин В.К.



6 марта 2024 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

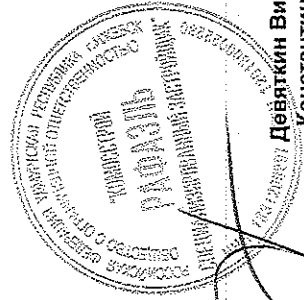
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	
	за 2023 г.	за 2022 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-
	5270	-
	5271	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	80	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 (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



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

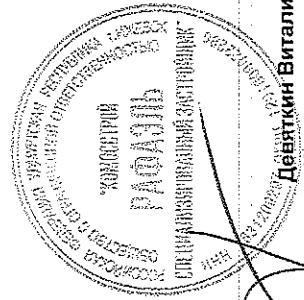
6 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	349 377	-	349 377	234 182	(3 885)	-	X	579 674	-	579 674	
	5420	за 2022 г.	133 918	-	133 918	217 104	(1 646)	-	X	349 377	-	349 377	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	-	-	-	3 885	(3 885)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022 г.	-	-	-	1 646	(1 646)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскароу	5507	за 2023 г.	349 377	-	349 377	230 297	-	-	-	579 674	-	579 674	
	5527	за 2022 г.	133 918	-	133 918	215 459	-	-	-	349 377	-	349 377	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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 _____
 (подпись)
Девяткин Виталий
Константинович
 (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		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	-	-	-	-

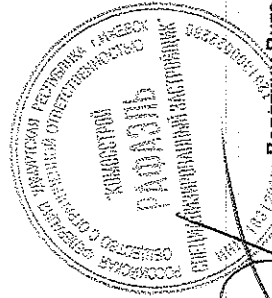
5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	358 085	241 518	35 307	-	-	-	-	-	634 910	
	5571	за 2022 г.	-	355 631	12 454	(10 000)	-	-	-	-	358 085	
в том числе:												
Кредиты	5552	за 2023 г.	194 466	239 288	-	-	-	-	-	-	433 734	
	5572	за 2022 г.	-	194 466	-	-	-	-	-	-	194 466	
займы	5553	за 2023 г.	151 165	2 250	-	(10 000)	-	-	-	-	153 415	
	5573	за 2022 г.	-	161 165	-	-	-	-	-	-	151 165	
прочая	5554	за 2023 г.	720	-	948	-	-	-	-	-	1 668	
	5574	за 2022 г.	-	-	720	-	-	-	-	-	720	
проценты по кредитам	5555	за 2023 г.	2 762	-	22 544	-	-	-	-	X	25 306	
	5575	за 2022 г.	-	-	2 762	-	-	-	-	X	2 762	
проценты по займам	5556	за 2023 г.	8 972	-	11 815	-	-	-	-	X	20 787	
	5576	за 2022 г.	-	8 972	-	-	-	-	-	X	8 972	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	149 380	770 438	-	(11 375)	-	-	14	-	908 457	
	5580	за 2022 г.	135 024	304 274	5 073	(294 991)	-	-	-	-	149 380	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	8 870	3 300	-	(6 479)	-	-	14	-	5 705	
	5581	за 2022 г.	129 601	8 750	-	(129 480)	-	-	-	-	8 870	
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	66	4	-	-	-	-	-	-	70	
	5583	за 2022 г.	-	66	-	-	-	-	-	-	66	
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022 г.	5 423	155 015	5 073	(165 511)	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по дог. долевого участия	5567	за 2023 г.	17 263	-	-	(4 896)	-	-	X	-	12 368	
	5587	за 2022 г.	-	17 263	-	-	-	-	X	-	17 263	
Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эс/срочу	5568	за 2023 г.	123 180	767 134	-	-	-	-	X	-	890 314	
	5588	за 2022 г.	-	123 180	-	-	-	-	X	-	123 180	

Итого	5650	3а 2023 г.	507 465	1 011 956	35 307	(11 375)	X	14	1 543 367
	5570	3а 2022 г.	135 024	659 905	17 527	(304 991)	X	-	507 465

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

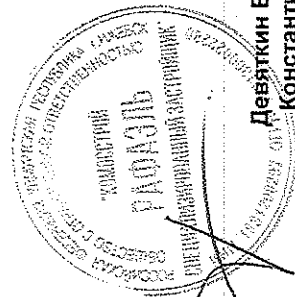


Руководитель _____ (подпись)
Девяткин Виталий Константинович
 (расшифровка подписи)

6 марта 2024 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	1
Отчисления на социальные нужды	5630	2	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	6 825	3 328
Итого по элементам	5660	6 835	3 329
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	6 835	3 329



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

6 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	692 182	100 139	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	692 182	100 139	-
Выданные - всего	5810	714 338	122 295	-
в том числе:				
Земельный участок, кадастровый номер 18:26:010634:267, общей площадью 6003 +/- 27 кв.м., место нахождения: Удмуртская Республика, город Ижевск, город Ижевск, улица Бородина, земельный участок 20а, категория земель: земли населенных пунктов	5811	22 156	22 156	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5812	692 182	100 139	-



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

6 марта 2024 г.