

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	<b>КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>46530312</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>1831200297</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей			<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, оф. 289 этаж 4</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

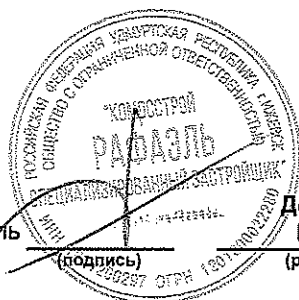
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО Аудиторская фирма "Надежда"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>1832032038</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1021801440055</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	3 045	152	12
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	133 918	-
п.2	в том числе: Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу		-	133 918	-
	Итого по разделу I	1100	3 045	134 070	12
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	349 377	-	-
п.4	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	349 377		
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	127	11
п.5	Дебиторская задолженность	1230	142 759	157	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	116	71	10
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	492 252	355	21
	<b>БАЛАНС</b>	1600	495 297	134 425	33

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(12 178)	(609)	(49)
	Итого по разделу III	1300	(12 168)	(599)	(39)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.5	Заемные средства	1410	357 365	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1450	720	-	-
	Итого по разделу IV	1400	358 085	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	5 423	-
п.5	Кредиторская задолженность	1520	26 200	129 601	72
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	123 180	-	-
п.5	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эскроу		123 180	-	-
	Итого по разделу V	1500	149 380	135 024	72
	<b>БАЛАНС</b>	1700	495 297	134 425	33

Руководитель



(подпись)

Девяткин Виталий  
Константинович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
46530312		
1831200297		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
ф.5	Выручка	2110	1 645	-
ф.5	Себестоимость продаж	2120	(1 645)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ф.5	Управленческие расходы	2220	(1 683)	(663)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 683)	(663)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
ф.5	Проценты к уплате	2330	(12 009)	(23)
	Прочие доходы	2340	-	-
ф.5	Прочие расходы	2350	(769)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(14 461)	(700)
	Налог на прибыль	2410	2 892	140
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 892	140
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 569)	(560)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(11 569)	(560)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий  
Константинович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.



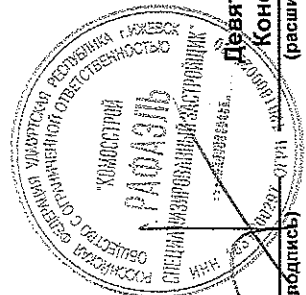
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(560)	(560)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(560)	(560)
переоценка имущества	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 2021 г.	3200	10	-	-	-	(609)	(599)
За 2022 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	-	-	-	-	(11 569)	(11 569)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(11 569)	(11 569)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(12 178)	(12 168)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(12 168)	(599)	(39)



Руководитель Девяткин Виталий Константинович  
(подпись) (расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью** / \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2022
46530312		
1831200297		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	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	132	-
Платежи - всего	4120	(340 318)	(5 339)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 926)	(625)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(297)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(338 094)	(4 714)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(340 186)	(5 339)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	350 231	5 400
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	350 231	5 400
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	340 231	5 400
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	45	61
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	71	10
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	116	71
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий  
Константинович

(расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2022 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 2022 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022г.

**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 плательщика - 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 31.12.2021г. составляет 10 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 59200040927 100%

1.7. По состоянию на 31.12.2021 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 проведена 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:**
- 2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2021 года.

- 2.2. Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:
- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
  - допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
  - допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- 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 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».
- С 2022 года применяется ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2020, 27/2022;
- Заграты на организацию капитального строительства МЖД с 01.01.2022 относятся к оборотным активам и отражаются в бухгалтерском балансе по коду строки 1210 «Заласы» («Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций») (утв. Минфином РФ 30.12.1993 №160; ФСБУ 26/2020)
- Аренда по договорам, не предусматривающим выкуп имущества, признается операционной. Операционная аренда на срок не более 12 мес учитывается в расходах. Данный порядок закреплен в учетной политике.

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.

Застройщик заключает договор участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счета.

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

Строительство носит долгосрочный характер.

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 (многоквартирного дома) по окончании строительства Общество (застройщик) определяет выручку от строительства по объектам, переданным по договорам долевого участия (квартиры, объекты нежилого назначения), в момент передачи последнего объекта, проданного по договорам долевого участия.

Расходы на строительство формируются нарастающим итогом с начала строительства объекта. Для учета затрат принимается показательный 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.

При строительстве нескольких объектов (нескольких жилых домов) на одном земельном участке общие затраты, понесенные в целом по такому строительству (проектные работы, арендная плата за земельный участок и т.п.) распределяются на каждый объект пропорционально площади каждого объекта в общей площади строительства жилого комплекса, указанной в разрешении на строительство в соответствии с проектной документацией.

Иные расходы, в том числе расходы на рекламу, расходы на проведение строительного аудита, субсидии банку для возмещения недополученных доходов, госпошлины, уплачиваемые Застройщиком за регистрацию ДДУ, учитываются в составе прочих затрат на строительство.

Расходы на строительство аккумулируются на счете 08.07 "Вложения во внеоборотные активы", в балансе отражаются в составе оборотных активов по стр. 1210 «Запасы».

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

Выручка застройщика от строительства МЖД в целом определяется на наиболее раннюю из дат — дата подписания последнего передаточного акта с дольщиком, либо дата передачи объекта дольщику, которая установлена в договоре ДДУ и в которую Застройщик обязан передать объект по ДДУ.

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

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. Строения 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-ru18303000-11-2022 от 11.02.2022г., срок действия до 11.02.2025 года. Вид обеспечения обязательств: счега 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.) переклассифицировано.

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

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

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

Жилой комплекс, ограниченный ул.Вадима Сивкова, ул.Бородина, ул.Свободы, ул.Красногеройской в Октябрьском районе города Ижевска. Строения 1,2,3 - 349 377 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 82 345 тыс.руб., НДС при строительстве 20 774 тыс.руб., затраты на строительство 246 258 тыс.руб.

По строке 1230, в т.ч. отражена задолженность по договорам долевого участия в размере 140444 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2022г. заключено 11 договоров на жилые помещения (квартиры) на сумму 108628 тыс.руб., 2 договоров на нежилые помещения (кладовки) на сумму 860 тыс.руб., 6 договоров на нежилые помещения (машино-места) на сумму 13692 тыс.руб.

Отрицательные чистые активы по состоянию сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности заказчика - застройщика. Условиями заключенных с дольщиками 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.

<b>Строка 2110 Выручка:</b>	
Возмещение расходов	1645
<b>Строка 2120 Себестоимость продаж:</b>	
Возмещение расходов (Электроэнергия)	1645
<b>Строка 2220 Управленческие расходы:</b>	
Услуги ведения б/у и н/у	273
Аренда помещения	80
Лицензия, программное обеспечение, связь	6
Нотариальные расходы	39
Вознаграждение УК	1275
Заработная плата, страховые взносы	1
Аудиторские услуги	10
<b>Итого:</b>	<b>1683</b>
<b>Строка 2330 Проценты к уплате:</b>	
Сумма начисленных процентов по кредитам и займам	12009
<b>Строка 2350 Прочие расходы:</b>	
Услуги банка	765
Налоговые платежи и сборы	4
<b>Итого:</b>	<b>769</b>



Пояснения об убытках:

За 2022 год общество получило убыток в размере 11569 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. 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 4129 в том числе в размере 337 449 тыс.руб. отражены расходы на объекту Жилой комплекс, ограниченный ул.Вадима Сивкова, ул.Бородина, ул.Свободы, ул.Красногеройской в Октябрьском районе города Ижевска. Строения 1,2,3.

По строке 4121 платежи поставщикам отражены в т.ч. платежи за возмещаемые подрядчиками сырье, материалы, работы, услуги за 2022г., в размере 749 тыс.руб. за активную энергию.

#### **6. Информация об обеспечении обязательств**

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Балансовая стоимость заложенных земельных участков составляет 120288 тыс.руб.

## 7. 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 (ПБУ 11/2008)	Сальдо расчетов на 31.12.2021		Сальдо расчетов на 31.12.2022	
				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	-	5 538	-	160 808

## 8. 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, указанные события, указанные события, могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты 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 ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным.

## 9. 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 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.

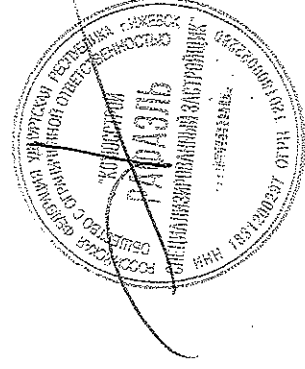
Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.

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 произведёнными 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. ООО «КОМОССТРОЙ РАФАЭЛЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 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 "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.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5250	за 2021 г.	-	133 918	-	133 918	
	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	

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

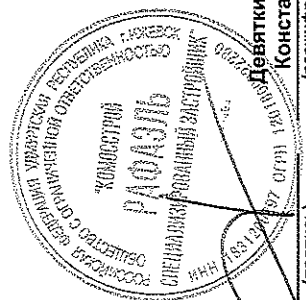
Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:	5271	-	-	-	-





## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Деяткин Виталий Константинович  
(подпись) (расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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	-	-	-	-	-	-

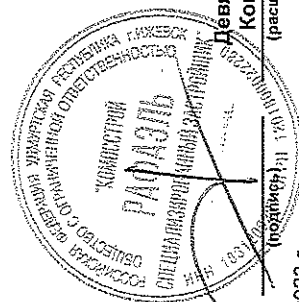
## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	5 423	510 646	17 527	(176 511)	-	-	-	358 085	
	5571	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022 г.	-	194 466	-	-	-	-	-	194 466	
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022 г.	-	161 165	-	(10 000)	-	-	-	151 165	
	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	720	-	-	-	-	720	
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по кредитам	5555	за 2022 г.	-	-	2 762	-	-	X	X	2 762	
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
проценты по займам	5556	за 2022 г.	5 423	155 015	14 045	(165 511)	-	X	X	8 972	
	5576	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	129 601	149 259	(129 480)	-	-	-	-	149 380	
	5580	за 2021 г.	72	134 930	23	(1)	-	-	-	135 024	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	129 601	8 750	(129 480)	-	-	-	-	8 870	
	5581	за 2021 г.	72	129 530	(1)	-	-	-	-	129 601	
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	-	66	-	-	-	-	-	66	
	5583	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022 г.	-	5 400	23	-	-	-	-	5 423	
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по дог. долевого участия	5567	за 2022 г.	-	17 263	-	-	-	X	X	17 263	
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эс/кроу	5568	за 2022 г.	-	123 180	-	-	-	X	X	123 180	
	5588	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	

Итого	5550	за 2022 г.	135 024	659 905	17 527	(304 991)	X	-	507 465
	5570	за 2021 г.	72	134 930	23	(1)	X	-	135 024

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

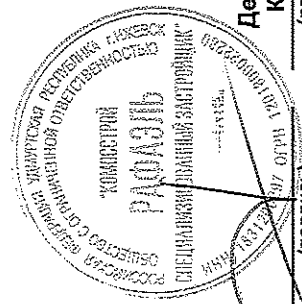


Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Девяткин Виталий  
 Константинович**  
 (расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

**6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 328	663
Итого по элементам	5660	3 329	663
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	3 329	663

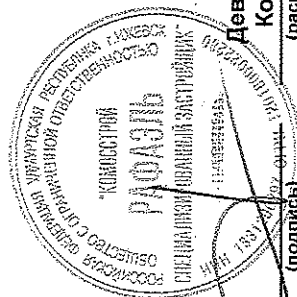


Руководитель  
**Деяткин Виталий  
 Константинович**  
 (расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	100 139	-	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	100 139	-	-
Выданные - всего	5810	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 Бородинна, земельный участок 20а, категория земель: земли населенных пунктов	5811	22 156	-	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5812	100 139	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
**Деяткин Виталий  
 Константинович**  
 (расшифровка подписи)

2 марта 2023 г.