

Эльза К. Эльза

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по ОКПО 70988361
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН 1833031083
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____

Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес)

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, оф.22

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 1832032038
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ОГРН/ОГРНИП 1021801440055

Коды		
0710001		
31	12	2022
70988361		
1833031083		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	14 858	14 858
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 301	1 577	1 859
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	10 674	2 879
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	1 551 434	1 032 936
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу		-	1 533 173	1 022 296
	Итого по разделу I	1100	1 301	1 578 543	1 052 532
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П.4	Запасы	1210	242 397	1 633	36 798
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	61 307		
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	521	1 683
П.5	Дебиторская задолженность	1230	46 798	40 797	937 478
П.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	219 150	12 000	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 789	159 496	922
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	524 134	214 447	976 881
	БАЛАНС	1600	525 435	1 792 990	2 029 413

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	17 165	17 165	17 165
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ООИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	461 154	14 967	44 514
	Итого по разделу III	1300	478 319	32 132	61 679
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	80 947	1 023 616
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1	80 947	1 023 616
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	18
П.5	Кредиторская задолженность	1520	47 115	99 550	26 381
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	1 580 361	917 719
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства (с использованием счетов-эскроу)		-	1 580 361	917 719
	Итого по разделу V	1500	47 115	1 679 911	944 118
	БАЛАНС	1700	525 435	1 792 990	2 029 413

Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЭКСТРА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрячика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
/

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
70988361		
1833031083		
71.12.2		
12300	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	761 666	45 822
	Себестоимость продаж	2120	(173 053)	(38 775)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	588 613	7 047
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 245)	(4 838)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	586 368	2 209
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	11 269	512
	Проценты к уплате	2330	(820)	(38 637)
	Прочие доходы	2340	24 969	978
	Прочие расходы	2350	(55 635)	(2 021)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	566 151	(36 959)
	Налог на прибыль	2410	(119 818)	7 411
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(109 142)	(384)
	отложенный налог на прибыль	2412	(10 676)	7 795
	Прочее	2460	(149)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	446 184	(29 548)

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	446 184	(29 548)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.



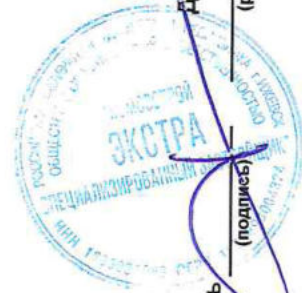
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(29 547)	(29 547)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(29 547)	(29 547)
переоценка 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	17 165	-	-	-	14 967	32 132
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	446 187	446 187
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	446 187	446 187
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
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	17 165	-	-	-	461 154	478 319

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	
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	478 319	32 132	61 679



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

27 февраля 2023 г.

(Handwritten signature)

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	70988361		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1833031083		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	561 963	389 768
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	321 018	31 479
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	423	412
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	240 522	357 877
Платежи - всего	4120	(447 712)	(482 785)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(10)	(9)
процентов по долговым обязательствам	4123	(27 212)	(38 537)
налога на прибыль организаций	4124	(158 459)	-
прочие платежи	4129	(262 031)	(444 239)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	114 251	(93 017)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	196 097	-
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	192 350	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 747	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(399 500)	(12 000)
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	(399 500)	(12 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(203 403)	(12 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	50	463 591
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	50	463 591
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	(54 605)	(200 000)
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	(54 605)	(200 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(54 555)	263 591
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(143 707)	158 574
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	159 496	922
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 789	159 496
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.





КОМОССТРОЙ®

**ООО «КОМОССТРОЙ ЭКСТРА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

426011, Удмуртская Республика,
г.Ижевск, ул.Холмогорова, д.15, оф.22, 5 этаж
тел/факс: +7 (3412) 651 999,651 023
email: office@komosstroy.ru

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

ИНН 1833031083
КПП 183101001
ОГРН 1031898004324
р/с № 40702810704240005730
в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»
Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

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

1. Общие сведения об Обществе.

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

Сокращенное наименование: ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

1.2. Юридический адрес Общества: 426011, УР, г.Ижевск, улица Холмогорова, дом 15, офис 22.

Фактический адрес (местонахождение) соответствует юридическому адресу.

1.3. Дата присвоения ОГРН: 18.12.2003г.

1.4. Уставный капитал Общества составляет: 17 165 400-00 рублей.

1.5. Состав учредителей:

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

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным ст.5 ФЗ от 30.12.2008 № 307-ФЗ (ред. От 01.12.2014г.) «Об аудиторской деятельности», в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. (ред. От 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

1.8. Функции Единоличного исполнительного органа исполняет Управляющая компания ООО «КСХ» (ИНН 5920040927), в лице Генерального директора Девяткина Виталия Константиновича на основании Решения единственного участника ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» от 31.03.2019г., Договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей организации от 01.09.2019г..

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

1.10. Дата постановки на учет в налоговом органе- 17.12.2015г.

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

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

Кредитная организация:

1) ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО):

- р/с № 40701810304240000086;

- р/с № 40702810104240005730;
- р/с № 40702810704240005295.

1.12. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.13. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.14. По состоянию на 31.12.2022 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО "КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Девяткин Виталий Константинович (ИНН 183401628105).

1.15. За предыдущий 2021 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.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и ПБУ, ФСБУ.

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

3. Основные элементы учетной политики организации

3.1. Приказом Генерального директора Управляющей компании ООО «КСХ» от 30.12.2021 г. утверждена учетная политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется специализированной организацией ООО «РостБухКонсалтинг Люкс» на основании заключенного договора возмездного оказания услуг №48/2011 от 11.03.2011г.

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

Отчётным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах. Основание: часть 3 статьи 14 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и пункт 49 ПБУ 4/99; п.5 ст.3

Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С 2022 года применяется ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2018, 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)

Застройщик заключает договора 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).

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

Заказчик – застройщик ведет отдельный 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.

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

«Реконструкция и завершение застройки Центральной площади и эспланады в Октябрьском районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом (строение 1,строение2) с объектами обслуживания и подземной автостоянкой на пересечении улиц Лихвинцева и ул.К.Маркса», расположенного на земельных участках:

- кадастровый номер 18:26:010612:2957, принадлежащем организации на праве собственности;

- кадастровый номер 18:26:010612:47, принадлежащем на основании договора аренды земли №4472 от 25.12.2007г.

«Реконструкция и завершение застройки Центральной площади и эспланады в Октябрьском районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом (строение 1,строение2) с объектами обслуживания и подземной автостоянкой между ул. Красная и ул.К.Маркса», расположенного на земельных участках:

- кадастровый номер 18:26:010612:0049, принадлежащем на основании договора аренды земли №4472 от 25.12.2007г.;

- кадастровый номер 18:26:010612:20, принадлежащем организации на праве собственности;

- кадастровый номер 18:26:010612:27, принадлежащем организации на праве собственности;

- кадастровый номер 18:26:010612:39, принадлежащем организации на праве собственности.

Разрешение на строительство №RU18303000-129-2017 от 19.04.2017г., срок действия продлен до 31.03.2022г.

В Разрешение на строительство № RU18303000-129-2017 от 19.04.2017г. внесены изменения от 05.08.2021г., а именно - разделение на 2 этапа строительства:

1) 1 этап строительства – многоквартирный жилой дом (строение 1, строение 2), встроенно-пристроенная автостоянка, офисы;

2) 2 этап строительства – физкультурно-оздоровительный центр.

22.04.2022г. получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №18-RU18303000-27-2022 по 2 этапу строительства.

Финансовый результат по 1 этапу строительства выведен 30.06.2022г.

Финансовый результат по 2 этапу строительства выведен 20.07.2022г.

Общество в 2022г. не создает резервы по сомнительным долгам, так как по результатам инвентаризации не было выявлено сомнительной задолженности.

4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

4.1. Информация о наличие Основных средств, отраженных по строке 1150 и по строке 1160 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 1 Пояснений к Бухгалтерской отчетности.

Информация об арендованных основных средствах, числящихся за балансом представлена в табличной части 2 Пояснений.

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

Показатели	2022г.	2021г.	2020г.
«Реконструкция и завершение застройки Центральной площади и эспланады в Октябрьском районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом (строение 1,строение2) с объектами обслуживания и подземной автостоянкой между ул. Красная и ул.К.Маркса»	-	1 533 173 тыс.руб.	1 022 296 тыс.руб.
прочие объекты	-	18 261 тыс.руб.	10 640 тыс.руб.

Затраты на строительство объекта отражаются в балансе в составе группы статей «Оборотные активы», по строке 1210 «Запасы»:

Показатели	2022г.	2021г.	2020г.
Реконструкция и завершение застройки Центральной площади и эспланады в Октябрьском районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом (строение 1,строение2) с объектами обслуживания и подземной автостоянкой на пересечении улиц Лихвинцева и ул.К.Маркса	69 217 тыс.руб.	-	-

4.3. Информация о наличии и движении финансовых вложений, отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 3 Пояснений к Бухгалтерской отчетности.

4.4. Информация о наличии и движении запасов, отраженная по строке 1210 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 4 Пояснений к Бухгалтерской отчетности. Увеличение запасов связано с постановкой на баланс непроданных по ДДУ объектов недвижимости по объекту, расположенному по адресу: Ижевск, ул. Карла Маркса, д259.

4.5. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности, отраженная по строке 1230, строке 1410, строке 1510 и строке 1520 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 5 Пояснений с учетом поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей.

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

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

5. Информация по Отчету о финансовых результатах.

Затраты на производство

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	7	8
Отчисления на социальные нужды	2	2
Амортизация	280	282
Прочие затраты	13 983	8 189
Итого по элементам	14 272	8 481
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	(179 457)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	35 165
Итого расходы по обычным видам деятельности	(165 185)	43 646

Вознаграждение Управляющей компании за 2022г составляет 1 520 тыс.руб.

Доходы и расходы по видам деятельности

Показатели	2022г.	2021г.
Выручка, всего:	Тыс.руб.	тыс.руб.
Реализация квартир	283 973 тыс. руб.	32 278 тыс.руб.
Реализация нежилых помещений	38 886 тыс.руб	10 629 тыс.руб.
Экономия по объекту строительства	437 681 тыс. руб.	-
Другие виды деятельности	1 125 тыс. руб.	2 915 тыс.руб.
Расходы, всего:		тыс.руб.
Реализация квартир	147 750 тыс. руб	25 493 тыс.руб.
Реализация нежилых помещений	24 807 тыс.руб.	11 341 тыс.руб.
Экономия по объекту строительства		
Другие виды деятельности	350 тыс.руб	1 221тыс.руб.

5. Информация по Отчету об изменениях капитала.

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

Динамика чистых активов за три года:

Показатель отчетности, тыс.руб.	31.12.2022г.	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Чистые активы - стр.3600 «Отчета об изменении капитала»	478 314	32 132	61 679

6. Информация по Отчету о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Сч.50 «Касса»	4 тыс. руб.	4 тыс.руб.
Сч.51 «Расчетные счета»	1 285 тыс.руб.	159 492 тыс.руб.
Сч. 55.03 «Депозиты»	14 500 тыс.руб	0
Итого:	15 789 тыс.руб.	159 496 тыс.руб.

Отчет о движении денежных средств заполнен с учетом следующих особенностей:

- из поступлений и платежей исключены (свернуты) следующие обороты, характеризующиеся быстрым оборотом и короткими сроками возврата: ошибочно перечисленные и возвращенные суммы.

- перечисленные денежные средства в депозитный вклад относятся к денежным эквивалентам и не отражаются в ОДДС. Денежные средства на депозите учитываются при формировании показателей строк 4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода» и 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода».

- поступление на расчетный счет процентов, начисленных на сумму депозита, отражается в качестве прочих поступлений от текущей деятельности по строке 4119.

- денежные потоки по НДС отражены сальдировано.

По строке 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг» отражены средства, полученные организацией от продажи товаров (квартир, машиномест, офисов).

По строке Строка 4119 "прочие поступления" отражены иные поступления, не указанные в строках 4111 - 4113, относящиеся к текущей деятельности, а именно:

- возврат налога на прибыль в сумме 58 576 тыс.руб.;
- Проценты по депозиту, поступившие на расчетный счет в сумме 3 918 тыс.руб.;
- Поступления денежных средств по инвестиционному договору в сумме 83 333 тыс.руб.;

- Поступления денежных средств от дольщиков в сумме 86 715 тыс.руб

- прочие поступления в сумме 7 980 тыс. руб.

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

- расходы на строительство в сумме 200 873 тыс. руб.;

- НДС в сумме 22 175 тыс.руб.;

- прочие платежи в сумме 38 983 тыс.руб.

7. Обеспечение полученных обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2022г., тыс. руб	На 31 декабря 2021 г.,тыс.руб	На 31 декабря 2020 г.,тыс.руб
Полученные - всего			723 388
в том числе: Обеспечение обязательств и платежей полученные (эсроу)	0	0	723 388

8. Информация о связанных лицах ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) связанного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанным с данным юридическим лицом (ПБУ 11/2008)	ДЗ на 31.12.2022г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2022г., тыс.руб.	ДЗ на 31.12.2021г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2021., тыс.руб
1	2	3	4	5	6		
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ»)	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	223 257	103	12 512	84 811

9. О событиях после отчетной даты

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

Управляющая компании ООО «КСХ»
В лице ген.директора



В.К. Девяткин

**Основные средства
Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	14 858	-
Земельные участки	5201	за 2022 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	14 858	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г.	2 000	(424)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(699)
	5230	за 2021 г.	2 000	(141)	-	-	(282)	-	-	-	-	2 000	(424)
Другие виды основных средств	5221	за 2022 г.	2 000	(424)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(699)
	5231	за 2021 г.	2 000	(141)	-	-	(282)	-	-	-	-	2 000	(424)

Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	610	624	513
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	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
												Итого
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5303	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5304	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	-	-	219 150	-
	5315	за 2021 г.	-	-	12 000	-	-	-	-	-	12 000	-
в том числе:												
Векселя	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	-	-	219 150	-
	5317	за 2021 г.	-	-	12 000	-	-	-	-	-	12 000	-
Право требования	5308	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	-	-	219 150	-
	5310	за 2021 г.	-	-	12 000	-	-	-	-	-	12 000	-

5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				выбыло	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2022 г.	80947								
всего	5571	за 2021г.	1023616	474326		1416995				80947	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022 г.									
займы	5572	за 2021г.	790069	414391		-1204460					
	5553	за 2022 г.	80947			-80947					
	5573	за 2021г.	233547	59335		-212535				80947	
прочая	5554	за 2022 г.	-	-		-					
	5574	за 2021г.	-	-		-					
	5555	за 2021 г.	-	-		-					
	5575	за 2020г.	-	-		-		X	X		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	1 679 911	94 031		1726829				47 114	
в том числе:	5580	за 2022г.	944 118	1 194 560		-458767				1 679 911	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	78 909	8071		-78909				8 071	
	5581	за 2021г.	9 023	514756		-444870				78 909	
авансы полученные	5562	за 2022 г.	250	28729		-250				28729	
	5582	за 2021г.	14017			-13766				250	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	470	10067		-470				10067	
	5583	за 2021г.	69	470		-69				470	
Расчеты с работниками по оплате труда	5564	за 2022 г.	1			-1				1	
	5584	за 2021г.	1	1							
займы, кредиты	5565	за 2022г.									
	5585	за 2021г.	18			-18					
прочая	5567	за 2022 г.	19920	246		-19920				246	
	5587	за 2021г.	3272	16691		-42				19920	
Обязательства перед участниками долевого строительства	5568	за 2022 г.	1580361	46918		-1627279					
	5588	за 2021г.	917719	662642						1580361	
Итого	5550	за 2022 г.	1 760 858	94 031		-1807776				47 114	
	5570	за 2021г.	1 967 734	1 668 886		-1875762				1 760 858	