



КОМОССТРОЙ®

**ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**

426000, Удмуртская Республика,  
г.Ижевск, ул.Холмогорова, д.15, 4 этаж, офис 289  
тел/факс: +7(3412)651999,651023  
email: office@komosstroy.ru

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:**

ИНН 1831200850  
КПП 183101001  
ОГРН 1211800000851  
р/с № 40702810204240000099  
в Филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»  
Банка ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411

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

**1. Общие сведения об Обществе.**

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

Сокращенное наименование: ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

1.2. Юридический адрес Общества: 426011, УР, г.Ижевск, улица Холмогорова, дом 15, этаж 4, офис 289.

Фактический адрес (местонахождение) соответствует юридическому адресу.

1.3. Дата присвоения ОГРН: 26.01.2021г.

1.4. Уставный капитал Общества составляет: 10 000-00 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 ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» подлежит обязательному аудиту в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «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 ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» от 05.07.2021г., Договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей организации от 06.07.2021г..

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

1.10. Дата постановки на учет в налоговом органе- 26.01.2021г.

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):

- эскроу-счет № 40702810204240000099.

1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

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

## **2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

Бухгалтерский учет в ООО «КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ 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.

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».

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 директора 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 №03/2021 от 11.05.2021г.

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

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

«Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2 этап строительства. Жилые секции 1,2,3,4.;

«Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 1-й этап строительства. Жилая секция 5», расположенного на земельном участке:

- кадастровый номер 18:26:010354:241, принадлежащем организации на праве собственности.

Разрешение на строительство №18-ру18303000-16-2020 от 22.05.2020г., срок действия до 22.05.2025г.

Разрешение на строительство №18-ру18303000-08-2020 от 22.03.2020г., срок действия до 22.03.2025г.

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.

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.6ПБУ 1/2008).

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

3.2. С 2022 года применяется ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2018, 27/2022:

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).

#### 4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

4.1. Информация об арендованных основных средствах, числящихся за балансом представлена в табличной части 1 Пояснений (Приложение 1).

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

Показатели	2022г.	2021г.
Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2 этап строительства. Жилые секции 1,2,3,4.; «Многоквартирный жилой дом по ул. Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 1-й этап строительства. Жилая секция 5»	993 982 тыс. руб.	586 771 тыс.руб.

4.3. Информация о дебиторской и кредиторской задолженности, отраженная по строке 1230, строке 1410, строке 1510 и строке 1520 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 2 Пояснений с учетом поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей (Приложение 2).

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

4.5. 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.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	7	9
Отчисления на социальные нужды	5630	2	3
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	7 411	1 933
Итого по элементам	5660	7 420	1 945
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	7 420	1 945

### Доходы и расходы по видам деятельности

Показатели	2022г.	2021г.
<b>Выручка, всего:</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>тыс.руб.</b>
Арендная плата	50 тыс. руб.	37 тыс.руб.
Другие виды деятельности	4 178 тыс. руб	953 тыс.руб.
<b>Расходы, всего:</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>тыс.руб.</b>
Арендная плата	401 тыс.руб	29 тыс.руб.
Другие виды деятельности	4 105 тыс.руб.	947 тыс.руб.

Вознаграждение Управляющей компании за 2022г составляет 2 896 тыс.руб.

### 6. Информация по Отчету об изменениях капитала.

Показатели чистых активов Общества за отчетный год отрицательные в связи со спецификой деятельности застройщика, с началом строительства Многоквартирного жилого дома.

### 7. 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»	0 тыс. руб	0 тыс.руб.
Сч.51 «Расчетные счета»	74 тыс. руб.	121 тыс.руб.
<b>Итого:</b>	<b>74 тыс. руб.</b>	<b>121 тыс.руб.</b>

Отчет о движении денежных средств заполнен с учетом следующих особенностей:

По строке Строка 4129 "прочие платежи" показаны иные платежи относящиеся к текущей деятельности. Показатель строки 4129 сформировали следующие суммы:  
- расходы на строительство в сумме 314 469 тыс. руб.;

- НДС в сумме 53 521 тыс.руб.;
- прочие платежи в сумме 9 453 тыс.руб.

### 8. Обеспечение обязательств.

Информация о Забалансовых обязательствах (выданных) приведены в табличной части Приложения 3.

#### Обеспечение полученных обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г., тыс.руб	На 31 декабря 2021г., тыс.руб
Полученные - всего		
в том числе: Обеспечение обязательств и платежей полученные (эсроу)	803 491	231 114

### 9. Информация о связанных лицах ООО «ЖС ХОЛМОГОРОВСКИЙ 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 31.12.2021г., тыс.руб.
1	2	3	4	5	6		
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ»)	125009 г. Москва ул. Воздвиженка, д. 10, помещение IX, Комната 176, Этаж 3, Офис 351	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	0	373 449	0	331 795

### 10. 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. ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛМОГОРОВСКИЙ 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

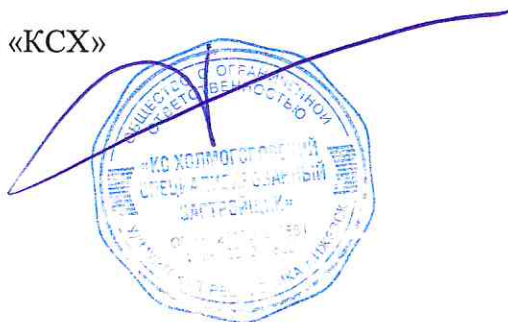
Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества.

### 11. Существенная неопределенность:

За 2022 год общество получило убыток в размере 34 147 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. Срок сдачи МЖД не позднее 3 квартала 2024г.

Управляющая компании ООО «КСХ»  
В лице ген.директора



В.К. Девяткин

## 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	73	73	-
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	-	-	-

**Дебиторская и кредиторская задолженность  
Наличие и движение Дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
															за 2022 г.	за 2021 г.			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	293 983	-	1 172 000	-	-575 139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	890 844	-	
	5530	за 2021 г.	-	-	293 981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293 981	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	15	-	30	-	-31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-
	5531	за 2021 г.	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5513	за 2022 г.	29	-	169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196	-	-
	5533	за 2021 г.	-	-	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	-	-
Прочая	5514	за 2022 г.	2	-	-	-	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	5515	за 2022 г.	293 934	-	1 171 801	-	-575 106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	890 629	-	-
	5535	за 2021 г.	-	-	293 934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293 934	-	-
Итого	5500	за 2022 г.	293 983	-	1 172 000	-	-575 139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	890 844	-	-
	5520	за 2021 г.	-	-	293 981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293 981	-	-

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	594682	377961	30015	-	-	1002049
в том числе:	5571	за 2021 г.	-	579778	14904	-	-	594632
кредиты	5552	за 2022 г.	263 338	360 061	6565	608	-	629 356
займы	5572	за 2021 г.	-	268 078	5260	-	-	263 338
прочая	5553	за 2022 г.	331 344	17 900	23450	-	-	339 600
	5573	за 2021 г.	-	321 700	9644	-	-	331 344
	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	301 274	632 584	-3965	-	-	933 364
в том числе:	5580	за 2021 г.	-	305 878	24	(3 189)	-	302 713
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	7 274	33 164	-	-1102	-	39 336
(60)	5581	за 2021 г.	-	7 274	-	-	-	7 274
расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (7605)	5562	за 2022 г.	1439	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	62	1439	-	(137)	-	1439
	5564	за 2022 г.	-	62	-	-	-	62
Обязательства перед участниками долевого строительства	5584	за 2021 г.	291 208	599420	-	-	-	890 629
займы	5565	за 2022 г.	-	291208	-	-	-	291 208
прочая	5585	за 2021 г.	-	3 165	24	(3 189)	-	0
	5566	за 2022 г.	2730	-	-	-2726	-	4
	5586	за 2021 г.	-	2730	-	-	-	2730
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022 г.	897 395	35 567	30 015	(1 931)	-	87 471
	5570	за 2021 г.	-	882 931	24	(3 189)	-	897 395

Приложение 3

31.12.2022

Забалансовые обязательства (ВЫДАННЫЕ), в т.ч. поручительства, залоги, жилищные операции, авансы, неисполнения на

Идентификационный номер обязательства	Кредитор / Дебитор (Город)	Должник	Номер и дата кредитного документа	Описание срока действия обязательства	Вид обязательства	Номер и дата документа обеспечения	Описание срока действия обеспечения	Сумма обеспечения (тыс. руб.)	Остаток страховой задолженности (тыс. руб.)	Выплата по поручительству / залогу (тыс.)	Не исполнено по поручительству	Смута от оценки	Забранка выдана	Прочие отчисления и штрафы	Наличие залога	Зачисленность, руб.		
3	ООО "СКОЛЬКОС" (г. Ижевск)	ООО "СКОЛЬКОС" ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	КС-ПВ-776009/2021/00001 от 05.07.2021	30.06.2026	залог движимого имущества	ИЖ-ПВ-776009/2021/00001 от 05.07.2021	30.06.2029	1 593 500,00	618 138,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Земельный участок кадастровый № 18:26:010344-241	20 522 323,00		
Итого									618 138,70	0,00	0,00	0,00	0,00					
Итого									1 593 500,00	618 138,70	0,00	0,00	0,00					