

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью  
"КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" за 2022 год

**1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью**

1.1. Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, офис 363

1.3. Дата государственной регистрации:

24 мая 2019 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Удмуртской Республике  
ОГРН 1191832011535

1.4. Уставный капитал организации на 31.12.2022г. составляет 10 000-00 рублей.

1.5. Дочерних и зависимых обществ организации не имеет.

1.6. Руководителем является Директор Вердлин Сергей Рудольфович, решение учредителей от 16.05.2019 года.

1.7. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА 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". Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. 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.

1.8. По состоянию на 31.12.2022 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, генеральными директорами ООО "КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" являются Осолков Андрей Эдуардович ИНН 183102130569, Вердлин Сергей Рудольфович ИНН 182800374813, Егоров Дмитрий Владимирович ИНН 183400919052

1.9. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.10. Основным видом деятельности ООО "КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является деятельность заказчика-застройщика.

ООО "КОМОССТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве объекта "Многоквартирные жилые дома по ул. Камбарская в Первомайском районе г.Ижевска. Жилые дома №1, №2, №3, №4", осуществляемого на земельных участках 18-26:050111:568, 18-26:050111:587, принадлежащих организации на праве собственности. Разрешение на строительство №18-РЧ\18303000-15-2021 от 19.04.2021 года, срок действия до 19.04.2024г.. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу.

"Многоквартирные жилые дома по ул. Камбарская в Первомайском районе г.Ижевска. Многоквартирный жилой дом №5", осуществляемого на земельном участке 18-26:050111:586, принадлежавшего организации на праве собственности. Разрешение на строительство №18-РЧ\18303000-15-2022 от 15.12.2022 года, срок действия до 15.08.2024г.. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу.

Проектная декларация размещена в сети Интернет одновременно (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).

## 2. Основные элементы учетной политики организации:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета продлена Приказом от 30.12.2021г.

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 Бухгалтерская отчетность составлена по стандартам Российского бухгалтерского учета.

Порядок определения экономии заказчика – застройщика.

Общество при получении средств целевого финансирования, ведет раздельный учет доходов (расходов), полученных (пронесенных) в рамках целевого финансирования. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

и (или) иного объекта недвижимости (п. 1 ст. 8 Закона N 214-ФЗ), и с этого момента обязательства застройщика считаются исполненными (ст. 12 Закона N 214-ФЗ).

Для определения финансового результата от строительства МЖД в целом для целей исчисления налога на прибыль принимаются наиболее ранняя 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.

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.).

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.

## 3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

Информация о незавершенных капитальных вложениях отраженной по строке 1190 Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 года представлена в разделе 2 табличной части пояснений, в составе которых отражена стоимость приобретенных земельных участков.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отраженной по строке 1230 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 5 табличной части Пояснений. Дебиторская задолженность по договорам долевого участия на 31.12.2022г. составляет 762 541,00 тыс. руб.

По строке 1410 отражена сумма полученных кредитов и займов, процентов, начисленных по ним, том числе обязательства по полученному кредиту в ПАО БАНК ВТБ на осуществление строительства.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отраженной по строке 1520 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 5 табличной части Пояснений  
Срок погашения по кредитам и займам - 2025-2027 гг.

Для ведения основной деятельности Общество привлекло заемные средства. Согласно правилам бухгалтерского учета проценты за пользование заемными средствами начисляются ежемесячно. Сумма в 2022 году процентов (начисленные проценты по займам и оплаченные проценты по кредитам банка) составляет: 139 497,00 тыс. руб.  
Обязательства перед участниками долевого строительства отражены по строке 1550 в сумме 762 461,00 тыс. руб.

Отрицательные чистые активы сформировались из-за специфики осуществляемой деятельности 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

Структура выручки строка 2110 Отчета о финансовых результатах, в том числе:

Возмещение затрат по электроэнергии - 4 644,00 тыс. руб.

Выручка от сдачи в аренду земельного участка - 101,00 тыс. руб.

По строке 2120 Отчета о финансовых результатах отражены расходы по земельному налогу 11,00 тыс. руб., затраты по электроэнергии 4644,00 тыс. руб.

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены расходы по земельному налогу 3 881,00 тыс. руб., аренда помещения 101,00 тыс. руб., услуги ведения бухгалтерского учета 780,00 тыс. руб.

За 2022 год общество получило убыток в размере 117 921,00 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.

#### 5. Информация о движении денежных средств

Денежные средства на расчетных счетах на 31.12.2022г. - 892,00 тыс. руб. на 31.12.2021г. - 797 тыс.руб. 31.12.2020г. - 626 тыс.руб.

По строке 4129 Отчета о движении денежных средств отражены, в том числе расходы на строительство, платежи по земельному налогу.

#### 6. Информация о связанных сторонах

Наименование организации	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021г., тыс. руб.	Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021г., тыс. руб.	Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г., тыс. руб.	Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г., тыс. руб.
Осколков Андрей Эдуардович, ИП Осколков Андрей Эдуардович ИНН 183102130569	-	395034,00	-	510938,00
Вердин Сергей Рудольфович, Вердин Сергей Рудольфович ИНН 182800374813	-	136163,00	-	199111,00
Егоров Дмитрий Владимирович ИНН 183400919052	-	187955,00	-	255544,00

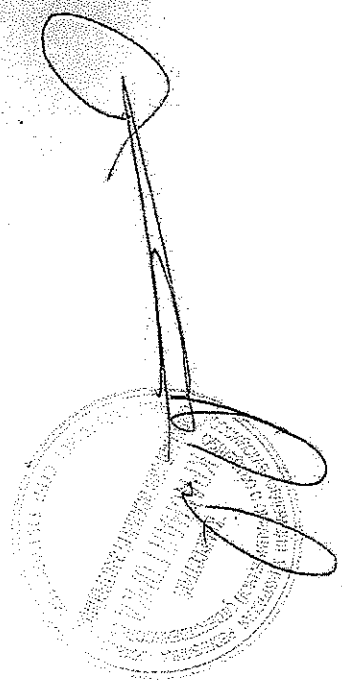
**7. Информации об обеспечении обязательств**

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. По строке 5812 отражена стоимость имущества и залога в сумме 105 766 тыс.руб. В состав имущества входят земельные участки (признанные Предметом залога в связи с заключением кредитных соглашений с ПАО Банком ВТБ на получение кредита и открытие кредитной линии для осуществления строительства).

**8. О событиях после отчетной даты**

В 2022 году неучрежденными сторонами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских Банков. В настоящий момент руководством Общества проведена оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО "КОМОСТРОЙ КРАСНАЯ ГОРКА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности. Общество оценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, который не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности. Обеспечение надежности деятельности Общества в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, который не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Директор



Вершин С.Р.

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

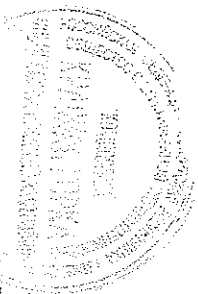
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				заграть за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	462 360	-	11 948	-	450 412
	5250	за 2021 г.	567 782	151 939	-	-	719 721
В том числе: незавершенное строительство	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	49 723	151 939	-	-	201 662

## 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	в том числе:	увеличение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	в том числе:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
В том числе:	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
В том числе:	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	643	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	93	93	93
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель Вердин Сергей  
Рудольфович

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. 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 сделкам, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5526	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	272 327	-	492 384	-	(666)	-	-	-	-	-	-	764 045	-
в том числе:	5530	за 2021 г.	-	-	272 327	-	-	-	-	-	-	-	-	272 327	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	-	-	1 166	-	-	-	-	-	-	-	-	1 166	-
Авансы выданные	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022 г.	272 327	-	491 218	-	(666)	-	-	-	-	-	-	762 879	-
	5533	за 2021 г.	-	-	272 327	-	-	-	-	-	-	-	-	272 327	-
Расчеты по дог. цесси	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	5515	за 2022 г.	271 689	-	490 882	-	-	-	-	-	-	-	-	762 641	-
	5535	за 2021 г.	-	-	271 689	-	-	-	-	-	-	-	-	271 689	-
Итого	5500	за 2022 г.	272 327	-	492 384	-	(666)	-	-	-	-	-	-	764 045	-
	5520	за 2021 г.	-	-	272 327	-	-	-	-	-	-	-	-	272 327	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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

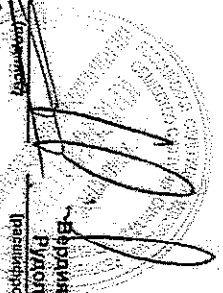
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			выбыло			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	принятых истребительных начислений	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	770 601	602 416	82 697	(7 710)	-	-	1 448 004	
в том числе:	5571	за 2021 г.	-	629 172	141 429	-	-	-	770 601	
кредиты	5552	за 2022 г.	-	424 532	114	-	-	-	424 646	
займы	5553	за 2022 г.	770 601	176 095	82 583	(7 710)	-	-	1 021 569	
прочая	5554	за 2022 г.	-	629 172	141 429	-	-	-	770 601	
	5574	за 2021 г.	-	1 789	-	-	-	-	1 789	
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	317 273	503 889	1 099	(43 834)	-	X	778 427	
в том числе:	5580	за 2021 г.	597 805	337 432	34 557	(652 521)	-	-	317 273	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	44 461	10 462	-	(40 544)	-	-	14 379	
авансы полученные	5581	за 2021 г.	370	44 441	-	(350)	-	-	44 461	
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5583	за 2022 г.	1 029	24	-	(1)	-	-	1 052	
займы	5564	за 2022 г.	570	441	18	(737)	-	-	1 029	
прочая	5584	за 2021 г.	-	-	1 099	-	-	-	362	
	5585	за 2022 г.	93	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021 г.	596 864	20 862	34 539	(652 172)	-	-	93	
Расчеты по доп. долевого участия	5586	за 2022 г.	271 690	493 403	-	(2 552)	-	-	762 541	
	5586	за 2021 г.	1	271 689	-	-	-	-	271 690	
Итого	5587	за 2022 г.	269 138	493 323	-	-	-	X	762 461	
	5587	за 2021 г.	-	269 138	-	-	-	-	269 138	
	5550	за 2022 г.	1 087 874	1 106 305	83 796	(51 544)	-	X	2 226 431	
	5570	за 2021 г.	597 805	966 604	175 986	(652 521)	-	-	1 087 874	

**6.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	6590			
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	6591			
расчеты с покупателями и заказчиками	6592			
	6593			

Руководитель

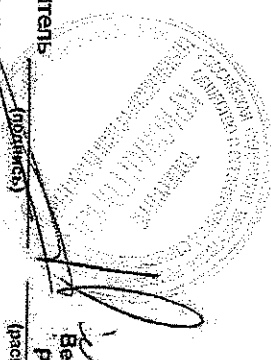
20 декабря 2023 г.



Владимир Сергеевич  
Рудольфович  
(подпись)

### 8. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
Материальные затраты	5610	-	-	-	-
Расходы на оплату труда	5620	21	19	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	6	6	-	-
Амортизация	5640	-	-	-	-
Прочие затраты	5650	9 691	4 879	-	-
Итого по элементам	5660	9 618	4 904	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-	-	-
Изменения остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	9 618	4 904	-	-



Руководитель

(подпись)

Ведущий Сергей  
Рудольфович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

8. Обеспеченни обязательства

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	640 077	209 400	-
в том числе:				
обеспечение обязательств и платежей полученные (ЭСКРОУ)	5801	640 077	209 400	-
Выданные - всего	5810	745 842	315 166	-
в том числе:				
средства участника долевого строительства на счетах ЭСКРОУ	5811	640 077	209 400	-
имущество в залоге	5812	105 766	105 766	-

Руководитель

(подпись)

20 марта 2023 г.

Вершин Сергей

Рудольфович

(присутствие подписки)