

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды 0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	46530418		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1831200321		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 461	3 082	292
п.2	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	64 519
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства, возводимого с использованием счетов-эскроу	1192	-	-	64 519
	Итого по разделу I	1100	13 461	3 082	64 811
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.4	Запасы	1210	1 116 977	495 198	-
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	1 116 974	495 198	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	235	-	128
п.5	Дебиторская задолженность	1230	546 217	618 533	103 330
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108 046	412	174
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 771 475	1 114 143	103 632
	БАЛАНС	1600	1 784 936	1 117 225	168 443

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ООИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 845)	(12 326)	(1 169)
	Итого по разделу III	1300	(53 835)	(12 316)	(1 159)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1410	250 216	470 962	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	250 216	470 962	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1510	-	-	65 182
п.5	Кредиторская задолженность	1520	88 973	40 618	1 101
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1550	1 499 582	617 961	103 319
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов-эскроу	1552	1 499 582	617 961	103 319
	Итого по разделу V	1500	1 588 555	658 579	169 602
	БАЛАНС	1700	1 784 936	1 117 225	168 443



Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	46530418		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1831200321		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	2 133	550
	Себестоимость продаж	2120	(1 906)	(550)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	227	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 360)	(1 923)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 133)	(1 923)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	60	-
	Проценты к уплате	2330	(43 245)	(10 810)
	Прочие доходы	2340	-	3
	Прочие расходы	2350	(3 581)	(1 216)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(51 899)	(13 946)
	Налог на прибыль	2410	10 380	2 789
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	10 380	2 789
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(41 519)	(11 157)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(41 519)	(11 157)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

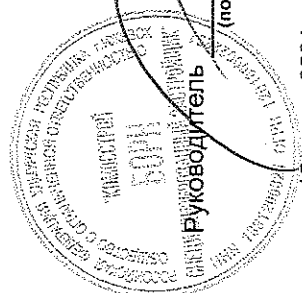
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(11 157)	(11 157)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(11 157)	(11 157)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	(12 326)	(12 316)
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	-	-	-	-	(41 519)	(41 519)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(41 519)	(41 519)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	(53 845)	(53 835)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(53 835)	(12 316)	(1 159)



 Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

_____ (подпись)

_____ 15 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	46530418		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1831200321		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	991 973	80
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	991 973	80
Платежи - всего	4120	(664 892)	(394 812)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 917)	(2 095)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7)	(10)
процентов по долговым обязательствам	4123	(44 543)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(613 425)	(392 707)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	327 081	(394 732)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	605 152	470 171
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	605 152	470 171
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	(824 599)	(75 201)
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	(824 599)	(75 201)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(219 447)	394 970
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	107 634	238
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	412	174
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	108 046	412
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименования:

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

1.2. Юридический и почтовый адрес:

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

1.3. Дата государственной регистрации:

27 ноября 2020 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Удмуртской Республике

ОГРН 1201800022291

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2023г. составляет 10000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.5. По состоянию на 31.12.2023 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Девяткин Виталий Константинович ИНН 183401628105.

1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.7. Единственным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Девяткина В.К. решение Учредителя от 23.11.2020 года.

1.8. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.9. Основными видами деятельности ООО "КОМОССТРОЙ БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Деятельность заказчика-застройщика.

1.10. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КОМОССТРОЙ БОРН 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"

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 «Солдужество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

1.11. Расчетный счет 40702810700000034851, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Расчетный счет 40702810903000146585, ПРИВОЛЖСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

Расчетный счет 40702810001850004632, АО "АЛЬФА-БАНК"

Расчетный счет 40702810301850004633, АО "АЛЬФА-БАНК"

Расчетный счет 40702810401850004630, АО "АЛЪФА-БАНК"

Расчетный счет 40702810501850004776, АО "АЛЪФА-БАНК"

Расчетный счет 40702810701850004631, АО "АЛЪФА-БАНК"

1.12. 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 30.12.2020 года, Продление Приказом от 30.12.22 года.

Основные элементы (существенные способы):

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов;
Отчетным 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».

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

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

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

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

Бухгалтерская отчетность составлена по стандартам Российского бухгалтерского учета.
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 "КС БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве "Комплекса многоквартирных жилых домов, ограниченный ул. Архитектора П.П.Берша и ул. Макарова в Завьяловском районе. 1 этап - Жилые дома № 1 и № 2" на земельном участке кадастровый номер 18:08:023002:4110 (S=11134 кв.м), договор купли-продажи № 000.00.00.71.71-2 615 от 19.10.2021, разрешение на строительство №18-ту18508311-62-2021 от 08.11.2021г., срок действия до 08.11.2024 года. Вид обеспечения счета эскроу.

ООО "КС БОРН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве "Комплекса многоквартирных жилых домов, ограниченный ул. Архитектора П.П.Берша и ул. Макарова в Завьяловском районе. 2 этап - Жилые дома № 3 и № 4". 3 этап -Жилые дома № 5 и № 6. 4 этап -Жилой дом № 7" на земельных участках кадастровый номер 18:08:023002:4216 (S=12041 кв.м), договор купли-продажи № 000.00.00.71.71-3 137 от 13.05.2022 и кадастровый номер 18:08:023002:4217 (S=22713 кв.м), договор купли-продажи № 000.00.00.71.71-3 138 от 13.05.2022,, разрешение на строительство № 18-18:08-69-2022 от 18.11.2022г., срок действия до 28.12.2025 года. Вид обеспечения счета эскроу.

Проектная декларация размещена в сети Интернет своевременно (ст. 19 Закона №214-ФЗ). Исходя из приоритета содержания и условий хозяйствования над формой в составе Проектной декларации указана информация о связанных сторонах (п.6 ПБУ 1/2008).

С 01.01.2022 года затраты на строительство объектов отражаются в балансе в составе группы статей«Оборотные активы», по коду строки «Запасы» (ФСБУ 26/2000, Положение № 160 от 30.12.1993 г.) перспективно.

3. Информации об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены затраты по объектам строительства:

Комплекс многоквартирных жилых домов, ограниченный ул. Архитектора П.П.Берша и ул. Макарова в Завьяловском районе - 1 этап -

Жилые дома № 1 и № 2

в размере 838 699 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 27 416 тыс.руб.

в т.ч. Земельный участок кад.номер 18:08:023002:4110 (S=11134 кв.м) 30 135 тыс.руб.

Комплекс многоквартирных жилых домов, ограниченный ул. Архитектора П.П.Берша и ул. Макарова в Завьяловском районе. 2 этап -

Жилые дома № 3 и № 4", 3 этап -Жилые дома № 5 и № 6. 4 этап -Жилой дом № 7"

в размере 278 275 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 49 423 тыс.руб.

в т.ч.Земельный участок кад.номер 18:08:023002:4216 (S=12041 кв.м) 31 436 тыс.руб.

в т.ч. Земельный участок кад.номер 18:08:023002:4217 (S=22713 кв.м) 61 727 тыс.руб.

Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1520 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в разделе 5.1. и 5.3. табличной части Пояснений, отражены без учета поступивших и погашенных в отчетном периоде задолженностей.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия:

На 31.12.2023г Санвилл-1,2 заключено 218 договоров на жилые помещения на сумму 822 124 тыс.руб., 16 договоров на нежилые помещения (офисы, магазины) на сумму 131 748 тыс.руб., 25 договоров на нежилые помещения (кладовые) на сумму 4 643 тыс.руб..

На 31.12.2023г Санвилл-3,4 заключено 118 договоров на жилые помещения на сумму 438 858 тыс.руб., 13 договоров на нежилые помещения (офисы, магазины) на сумму 63 794 тыс.руб., 7 договоров на нежилые помещения (кладовые) на сумму 791 тыс.руб..

На 31.12.2023г Санвилл-5,6 заключено 2 договора на жилые помещения на сумму 7 786 тыс.руб., 4 договора на нежилые помещения (офисы, магазины) на сумму 29 553 тыс.руб., 2 договора на нежилые помещения (кладовые) на сумму 285 тыс.руб..

Сумма остатка неиспользованных кредитных средств на 31.12.2023 года:

АЛЬФА-БАНК ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ", АО, Санвилл 1 компл. (2 оч)-3,4 - ЖД, договор 079Q8V от 29.11.2022

733 843 тыс.руб.

АЛЬФА-БАНК ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ", АО, Санвилл 1 компл. (3 оч)-5,6 - ЖД, договор 079Q8V от 29.11.2022

810 000 тыс.руб.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

1	<p>Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ») ИНН 5920040927</p>	<p>119435, г Москва, наб Саввинская, 13, кв 147</p>	<p>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</p>	259 438	129 816
---	---	---	--	---------	---------

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

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, указанные события, могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде, а именно: повышение ставок по привлечению заемных и кредитных средств, повышение стоимости строительных материалов.

На данный момент мы не можем оценить конкретные причины 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 финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

8. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, 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, касавшееся 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.

9. События после отчетной даты.

В 2023 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.

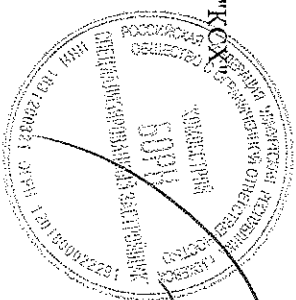
Иные факты хозяйственной деятельности Организации, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2023 год, рассмотрены согласно Перечню,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

Пояснения об убытках:

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 Общество привлекло заемные средства. Согласно правилам бухгалтерского учета проценты за пользование заемными средствами начисляются ежемесячно. Сумма начисленных в 2023 году процентов составляет: 43 245 тыс. руб.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КОС"



Девяткин В.К.

15.03.2024

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

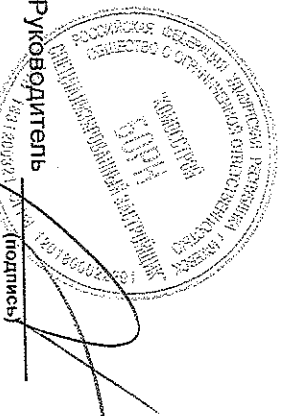
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023 г.	-	-	-	-	
Незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5181	за 2023 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5191	за 2022 г.	-	-	-	-	



Руководитель
15 марта 2024 г. (подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

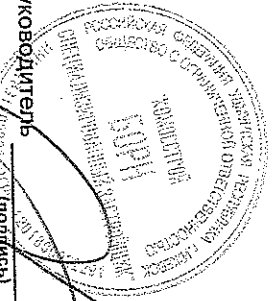
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	описано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего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

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

Наименование показателя	Код	за 2023 г.		за 2022 г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	80	177	2 617
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-



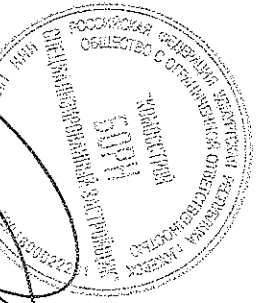
Руководитель
(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

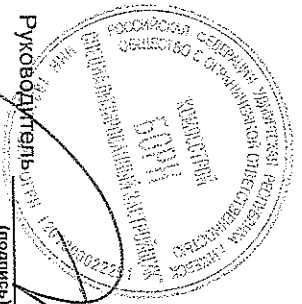
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	495 198	-	495 198	660 707	(38 928)	-	-	X	1 116 977	-	1 116 977
	5420	за 2022 г.	64 519	-	64 519	431 229	(550)	-	-	X	495 198	-	495 198
В том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	-	-	-	42	(42)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023 г.	-	-	-	1 906	(1 906)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022 г.	-	-	-	550	(550)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	5	(2)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Стоимость незавершенного строительства, возводимого с использованием счетов-актсфору	5507	за 2023 г.	495 198	-	495 198	658 754	(36 978)	-	-	-	1 116 974	-	1 116 974
	5527	за 2022 г.	64 519	-	64 519	430 679	-	-	-	-	495 198	-	495 198

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель
16 марта 2024 г.
(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

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				
			Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	возврата резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за 2022 г.	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за 2022 г.	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за 2022 г.	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	618 533	-	932 983	-	(1 005 299)	-	-	-	-	-	-	-	546 217	-
за 2022 г.	5530	за 2022 г.	103 330	-	584 859	-	(59 656)	-	-	-	-	-	-	-	618 533	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	429	-	599	-	(429)	-	-	-	-	-	-	-	429	-
за 2022 г.	5531	за 2022 г.	-	-	429	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	2	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	2	-
за 2022 г.	5532	за 2022 г.	-	-	2	-	(141)	-	-	-	-	-	-	-	83	-
Прочая	5513	за 2023 г.	141	-	83	-	(11)	-	-	-	-	-	-	-	141	-
за 2022 г.	5533	за 2022 г.	11	-	141	-	(954 048)	-	-	-	-	-	-	-	416 973	-
Расчеты по Договорам, оплаченных счетами ЭСКРОУ	5514	за 2023 г.	564 080	-	806 941	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564 080	-
за 2022 г.	5534	за 2022 г.	27 901	-	536 179	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128 561	-
Участия	5515	за 2023 г.	53 881	-	125 360	-	(50 680)	-	-	-	-	-	-	-	53 881	-
за 2022 г.	5535	за 2022 г.	75 418	-	48 108	-	(69 645)	-	-	-	-	-	-	-	546 217	-
Итого	5520	за 2022 г.	103 330	-	584 859	-	(89 656)	-	-	-	-	-	-	-	618 533	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

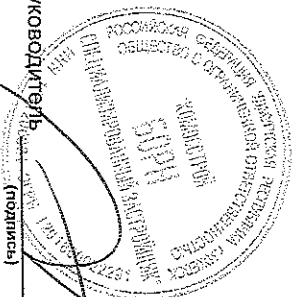
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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 долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)				
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2023 г.	470 962	606 151	43 245	(869 142)	-	-	-	250 216
- всего	5571	за 2022 г.	-	539 430	6 734	(75 202)	-	-	-	470 962
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023 г.	211 948	573 641	22 647	(887 075)	-	-	-	121 161
	5572	за 2022 г.	-	211 476	472	-	-	-	-	211 948
	5553	за 2023 г.	259 014	31 510	20 598	(182 067)	-	-	-	129 055
	5573	за 2022 г.	-	327 954	6 262	(75 202)	-	-	-	259 014
прочая	5554	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	658 579	941 338	-	(11 362)	-	-	-	1 588 555
в том числе:	5580	за 2022 г.	189 602	634 551	4 077	(149 651)	-	-	-	658 579
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	40 556	59 634	-	(11 300)	-	-	-	88 890
авансы полученные	5581	за 2022 г.	1 096	40 556	-	(1 096)	-	-	-	40 556
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023 г.	62	83	-	(62)	-	-	-	83
займы	5585	за 2022 г.	-	-	-	(5)	-	-	-	62
прочая	5566	за 2023 г.	617 961	881 621	4 077	(148 549)	-	-	-	1 499 582
	5586	за 2022 г.	103 319	514 643	-	(1)	-	-	-	617 961
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2023 г.	1 129 541	1 546 489	43 245	(890 504)	X	X	X	1 838 771
	5570	за 2022 г.	169 602	1 173 981	10 811	(224 853)	X	-	-	1 129 541

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



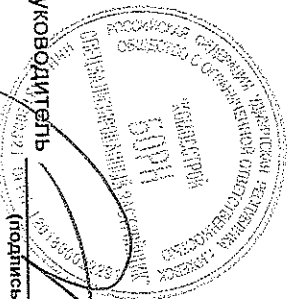
Руководитель _____
(подпись)

15 марта 2024 г.

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	42	-
Расходы на оплату труда	5620	8	7
Отчисления на социальные нужды	5630	2	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	7 213	2 464
Итого по элементам	5660	7 265	2 473
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	7 265	2 473

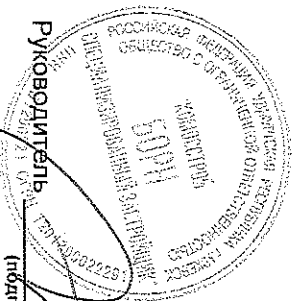


Руководитель
 (подпись)
 15 марта 2024 г.

Девяткин Виталий
 Константинович
 (расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	416 973	564 080	27 901
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	416 973	564 080	27 901
Выданные - всего	5810	1 359 723	599 380	27 901
в том числе:				
Средства Участников долевого строительства на счетах эскроу	5811	416 973	564 080	27 901
Имущество в залоге (Земельный участок 18:08:023002:4110)	5812	855 000	36 300	-
Имущество в залоге (Земельный участок 18:08:023002:4216)	5813	42 850	-	-
Имущество в залоге (Земельный участок 18:08:023002:4217)	5814	44 900	-	-
Залог прав по договорам банковского (залогового) счета	5815	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович
(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.