

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
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	
			384		

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

Аудиторская фирма Надежда ООО

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	-	-	14 858
П1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 022	1 301	1 577
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	10 674
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	1 551 434
	в том числе:				
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов-эскроу		-	-	1 533 173
	Итого по разделу I	1100	1 022	1 301	1 578 543
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П4	Запасы	1210	192 591	242 397	1 633
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	134 044	61 307	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	521
П5	Дебиторская задолженность	1230	534 242	46 798	40 797
П3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	33 000	219 150	12 000
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 713	15 789	159 496
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	833 546	524 134	214 447
	БАЛАНС	1600	834 568	525 435	1 792 990

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	17 165	17 165	17 165
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	265 316	461 154	14 967
	Итого по разделу III	1300	282 481	478 319	32 132
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П5	Заемные средства	1410	50 009	-	80 947
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	50 011	1	80 947
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
П5	Кредиторская задолженность	1520	16 939	47 115	99 550
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
П5	Прочие обязательства	1550	485 137	-	1 580 361
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства (с использованием счетов-эскроу)		485 137	-	1 580 361
	Итого по разделу V	1500	502 076	47 115	1 679 911
	БАЛАНС	1700	834 568	525 435	1 792 990

Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	263 520	761 666
	Себестоимость продаж	2120	(134 220)	(173 053)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	129 300	588 613
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 246)	(2 245)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	128 054	586 368
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 863	11 269
	Проценты к уплате	2330	(1 105)	(820)
	Прочие доходы	2340	282	24 969
	Прочие расходы	2350	(1 605)	(55 635)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	138 489	566 151
	Налог на прибыль	2410	(27 726)	(119 818)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(27 725)	(109 142)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1)	(10 676)
	Прочее	2460	-	(149)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	110 763	446 184

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	110 763	446 184
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 г.

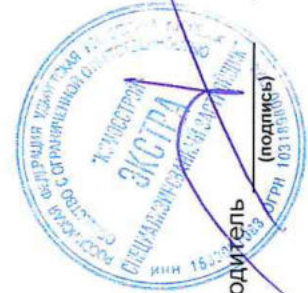
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	17 165	-	-	-	461 154	478 319
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	110 762	110 762
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	110 762	110 762
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	-	-	-	-	(306 600)	(306 600)
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	(306 600)	(306 600)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	17 165	-	-	-	265 316	282 481

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	282 481	478 319	32 132



**Девяткин Виталий
Константинович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 февраля 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 ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	70988361		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1833031083		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/		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	250 574	561 963
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	245 416	321 018
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	431	423
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 727	240 522
Платежи - всего	4120	(128 808)	(447 712)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(12)	(10)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(27 212)
налога на прибыль организаций	4124	(38 696)	(158 459)
прочие платежи	4129	(90 100)	(262 031)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	121 766	114 251
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	306 854	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	299 150	192 350
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 704	3 747
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(113 000)	(399 500)
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	(113 000)	(399 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	193 854	(203 403)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	48 904	50
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	48 904	50
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	(306 600)	(54 605)
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	(306 600)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(54 605)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(257 696)	(54 555)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	57 924	(143 707)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 789	159 496
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	73 713	15 789
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

21 февраля 2024 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 2023г.**

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;

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

1.12. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.13. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.14. По состоянию на 31.12.2023 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 2022 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проведена ООО «Аудиторской фирмой «Надежда», регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.

Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

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 2023г. 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 30.12.2022 г. утверждена учетная политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 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.

Разрешение на строительство №18-18:26-02-2023, срок действия 25.01.2026г.

Общество в 2023г. 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	2023г.	2022г.	2021г.
«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.
прочие объекты	-	-	18 261 тыс.руб.

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

Показатели	2023г.	2022г.	2021г.
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	134 044 тыс.руб.	61 307 тыс.руб.	-

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

Все финансовые относятся к вложениям, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

4.4. Информация о наличие и движении запасов, отраженная по строке 1210 Бухгалтерского баланса приведена в табличной части 4 Пояснений к Бухгалтерской отчетности. Уменьшение запасов связано с продажей объектов недвижимости, расположенных 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.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена информация о долгосрочных кредитах и займах, привлеченных организацией:

Показатели	2023г. Тыс.руб	Срок погашения
Кредит долгосрочный (ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО))	22 684	30.06.2029г.
Долгосрочные займы (ООО «КСХ»)	27 325	31.01.2030г.
Итого:	50 009	

Неиспользованный остаток по кредитной линии на 31.12.2023г. составляет 2 409 315 тыс.руб.

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 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	51	-
Расходы на оплату труда	9	7
Отчисления на социальные нужды	3	2
Амортизация	280	280
Прочие затраты	12 580	13 983
Итого по элементам	12 923	14 272
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	(179 457)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	122 543	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	135 466	(165 185)

Вознаграждение Управляющей компании за 2023г составляет 600 тыс.руб.

Доходы и расходы по видам деятельности

Показатели	2023г.	2022г.
Выручка, всего:	263 520 тыс.руб.	
Реализация квартир	258 691 тыс. руб.	283 973 тыс. руб.
Реализация нежилых помещений	4 240 тыс.руб.	38 886 тыс.руб.
Экономия по объекту строительства	-	437 681 тыс. руб.
Другие виды деятельности	589 тыс.руб.	1 125 тыс. руб.
Расходы, всего:	134 793 тыс.руб.	172 907 тыс.руб.
Реализация квартир	131 379 тыс.руб.	147 750 тыс. руб.
Реализация нежилых помещений	2 933 тыс.руб.	24 807 тыс.руб.

Экономия по объекту строительства		
Другие виды деятельности	481 тыс.руб.	350 тыс.руб

6. Информация по Отчету об изменениях капитала.

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

Динамика чистых активов за три года:

Показатель отчетности, тыс.руб.	31.12.2023г., тыс.руб.	31.12.2022г., тыс.руб.	31.12.2021г., тыс.руб.
Чистые активы - стр.3600 «Отчета об изменении капитала»	282 481	478 319	32 132

7. Информация по Отчету о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств	31.12.2023г.	31.12.2022г.
Сч.50 «Касса»	4 тыс.руб.	4 тыс. руб.
Сч.51 «Расчетные счета»	8 709 тыс.руб.	1 285 тыс.руб.
Сч. 55.03 «Депозиты»	65 000 тыс.руб.	14 500 тыс.руб
Итого:	73 713 тыс.руб.	15 789 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:

- Проценты по депозиту, поступившие на расчетный счет в сумме 1 544 тыс.руб.;
- Поступления денежных средств от дольщиков (доплата) в сумме 3 141 тыс.руб.;
- прочие поступления в сумме 42 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 66 361 тыс. руб.;
- прочим поставщикам и подрядчикам 16 157 тыс.руб.;
- НДС в сумме 5 963 тыс.руб.;
- услуги банка 174 тыс.руб.;

- прочие платежи (земельный налог, налог на имущество, госпошлина и др.) в сумме 1 445 тыс.руб.

8. Обеспечение полученных обязательств

Информация о наличие выданных обеспечений приведена в табличной части Приложения 6.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023г., тыс. руб	На 31 декабря 2022г., тыс. руб	На 31 декабря 2021 г.,тыс.руб
Полученные - всего			
в том числе: Обеспечение обязательств и платежей полученные (эсроу)	275 534	0	0

9. 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 31.12.2023г., тыс.руб	КЗ на 31.12.2023г., тыс.руб.	ДЗ на 31.12.2022г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2022г., 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	40 678	27 428	223 257	103

10. Незаконченные судебные дела.

Информация о незаконченных судебных делах:

Ответчик	Истец	Вид объекта	ЖК или поселок ИЖС	Адрес объекта / кат. номер ЗУ	Предмет иска	Цена иска, руб.	Сумма удовл. треб., руб.	№ дела	Суд первой инстанции	Первая инстанция
ООО "КС Экстра СЗ"	Холмогоров а Р.Г.	машино-место	"Республика"	ул. К.Маркса, 259, м/м. 485	соразмерное уменьшение цены договора в связи с несоответствием площади, компенсация морал. вреда	117 207,64	14 363,61	2-2829/2023	С/у № 6 Первомайского р-на г. Ижевска	19.12.23, удовл. в части

11. О событиях после отчетной даты

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.

12. 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 конкретных величин такого негативного влияния, но, по нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде будет не существенным.

13. 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, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет

потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- Отраслевые риски: _Существенное значение не имеют.

- Финансовые риски: _Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

Управляющая компании ООО «КСХ»
В лице ген.директора

Дата составления: 21 февраля 2024г.



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 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2022 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5201	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022 г.	14 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности всего	5220	за 2023 г.	2 000	(699)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(979)
	5230	за 2022 г.	2 000	(424)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(699)
Другие виды основных средств	5221	за 2023 г.	2 000	(699)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(979)
	5231	за 2022 г.	2 000	(424)	-	-	(280)	-	-	-	-	2 000	(699)

Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	245	610	624
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		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло первоначальная стоимость	накопленная корректировка		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:											
Вклад в Уставный капитал (паи, акции)	5302	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5312	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Договоры займа	5303	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5313	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5304	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5314	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2023 г.	219 150	-	113 000	(299 150)	-	-	33 000	-	
	5315	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	219 150	-	
в том числе:											
Векселя	5306	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Договоры займа	5307	за 2023 г.	219 150	-	113 000	(299 150)	-	-	33 000	-	
	5317	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	219 150	-	
Право требования	5308	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5318	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5309	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5319	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
		за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023 г.	219 150	-	113 000	(299 150)	-	-	33 000	-	
	5310	за 2022 г.	12 000	-	399 500	(192 350)	-	-	219 150	-	

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		выбыло								учтенная по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023 г.	46 798	-	514 911	-	-	-27467	-	-	X	X	534 242	-	
	5530	за 2022 г.	40 797	-	45 988	-	-	39989	-	-	X	X	46 798	-	
в том числе:															
	5511	за 2023 г.	3972	-	14990	-	-	-3642	-	-	-	-	15320	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022 г.	6688	-	3843	-	-	-6539	-	-	-	-	3972	-	
	5512	за 2023 г.	1 714	-	820	-	-	-741	-	-	-	-	2 134	-	
Расчеты по налогам и сборам	5532	за 2022 г.	607	-	1 107	-	-	-	-	-	-	-	1 714	-	
	5513	за 2023 г.	-	-	485137	-	-	-	-	-	-	-	485137	-	
Расчеты по договорам долевого участия	5533	за 2022 г.	31947	-	-	-	-	-31947	-	-	-	-	0	-	
	5514	за 2023 г.	11789	-	-	-	-	-11789	-	-	-	-	11789	-	
Расчеты по агентскому договору	5534	за 2022 г.	-	-	11789	-	-	-	-	-	-	-	11789	-	
	5515	за 2023 г.	17212	-	527	-	-	-3532	-	-	-	-	14207	-	
Расчеты по претензиям	5535	за 2022 г.	-	-	17212	-	-	-	-	-	-	-	17212	-	
	5516	за 2023 г.	72	-	-	-	-	-43	-	-	-	-	29	-	
Расчеты по процентам (по ДДУ)	5536	за 2022 г.	88	-	-	-	-	-16	-	-	-	-	72	-	
	5517	за 2023 г.	4107	-	11274	-	-	-7704	-	-	-	-	7678	-	
Расчеты по процентам (по выданным займам)	5537	за 2022 г.	512	-	4107	-	-	-512	-	-	-	-	4107	-	
		за 2023 г.	5	-	44	-	-	-	-	-	-	-	49	-	
Расчеты по процентам (по депозитам)		за 2022 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-	
	5516	за 2023 г.	7925	-	2119	-	-	-15	-	-	-	-	9932	-	
Прочая	5536	за 2022 г.	975	-	7925	-	-	-975	-	-	-	-	7925	-	
	5500	за 2023 г.	46 798	-	514 911	-	-	-27467	-	-	-	-	534 242	-	
Итого	5520	за 2022 г.	40 797	-	45 988	-	-	-39989	-	-	-	-	46 798	-	

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
				поступление				погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2023 г.		48904	1105							50009	
всего	5571	за 2022 г.	80947			-80947							
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023 г.		22684								22684	
	5572	за 2022 г.											
займы	5553	за 2023 г.		26220	1105							27325	
	5573	за 2022 г.	80947			-80947							
прочая	5554	за 2023 г.											
	5574	за 2022 г.											
	5555	за 2023 г.									X		
	5575	за 2022 г.									X		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	47 114	485 477		-30514						502 076	
	5580	за 2022 г.	1 679 911	94 031		-1726829						47 114	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	8 071			-3036						4 985	
	5581	за 2022 г.	78 909	8071		-78909						8 071	
авансы полученные	5562	за 2023 г.	28729			-17519						11210	
	5582	за 2022 г.	250	28729		-250						28729	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	10067			-9663						404	
	5583	за 2022 г.	470	10067		-470						10067	
Расчеты с работниками по оплате труда	5564	за 2023 г.											
	5584	за 2022 г.	1			-1							
займы, кредиты	5565	за 2023 г.											
	5585	за 2022 г.											
прочая	5567	за 2023 г.	246	340		-246						340	
	5587	за 2022 г.	19920	246		-19920						246	
Обязательства перед участниками долевого строительства	5568	за 2023 г.		485137								485137	
	5588	за 2022 г.	1580361	46918		-1627279							
Итого	5550	за 2023 г.	47 114	534 381	1105	-30514						552 085	
	5570	за 2022 г.	1 760 858	94 031		-1807776						47 114	

Забалансовые обязательства (ВЫДАНИЕ), в т.ч. поручительства, залоги, лизинговые операции, аванс, недосамменты на 31.12.2023

Выданные прочие обязательства	Кредитор / Лизингодатель (город)	Должник	Номер и дата кредитного договора	Окончание срока действия кредитного договора	Вид обязательства	Номер и дата договора обеспечения	Окончание срока действия обязательства	Сумма обязательства в (тыс.руб.)	Остаток ссудной задолженности и (тыс.руб)	Выплачено по поручительству / аванс	Не взыскано по поручительству	Отказ от выплаты	Задержки выплат	Причины отказов и задержек	Наименование имущества	Залоговая стоимость, руб.
Залоги	ООО "КОМОССТРОЙ ЭСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАНН ЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ООО "КОМОССТРОЙ ЭСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВА ННЬИЙ ЗАСТРОЙЩИК"	СНЛ/181423-324103 от 30.08.2023	30.06.2029	злог недвижимого имущества	СНЛ/181423-324103 -301 от 30.08.2023	30.06.2029	2 432 000,00	22 684,03	0,00	0,00	0,00	0,00		Земельный участок кадастровым № 18.26.010612.2.957	19436318,35 р
			СНЛ/181423-324103 от 30.08.2023	30.06.2029	права аренды на 3У	СНЛ/181423-324103 -302 от 30.08.2023	30.06.2029	2 432 000,00	22 684,03	0,00	0,00	0,00	0,00		Земельный участок кадастровым № 18.26.010612.4.9	17 569 571,25