

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	ООО "КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	28152444		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	1831189798		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)			384		

426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом № 15, офис 3

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	366	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	366	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п.4	Запасы	1210	130 424	7 813	-
	Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эскроу	12101	130 424	7 813	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	54	-
п.5	Дебиторская задолженность	1230	222 396	6 647	1 358
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	79 900	141 900
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	144	177	39
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	352 964	94 591	143 297
	БАЛАНС	1600	353 330	94 591	143 297

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	10 771	94 032	91 333
	Итого по разделу III	1300	10 781	94 042	91 343
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.5	Заемные средства	1410	114 187	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	114 187	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
п.5	Кредиторская задолженность	1520	6 700	549	51 954
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
п.5	Прочие обязательства	1550	221 662	-	-
	в том числе: Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эскроу		221 662	-	-
	Итого по разделу V	1500	228 362	549	51 954
	БАЛАНС	1700	353 330	94 591	143 297



Руководитель

(подпись)

Девяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	ООО "КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	28152444		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	1831189798		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
ф.5	Выручка	2110	79	9
ф.5	Себестоимость продаж	2120	(79)	(174)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(165)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ф.5	Управленческие расходы	2220	(826)	(836)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(826)	(1 001)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
ф.5	Проценты к получению	2320	2 302	6 801
ф.5	Проценты к уплате	2330	(2 968)	-
ф.5	Прочие доходы	2340	157	349
ф.5	Прочие расходы	2350	(491)	(2 775)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 826)	3 374
	Налог на прибыль	2410	365	(675)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(675)
	отложенный налог на прибыль	2412	365	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 461)	2 699

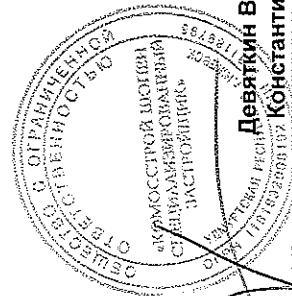
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	10	-	-	-	94 032	94 042
За 2023 г.							
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	-	-	-	-	(83 261)	(83 261)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 461)	(1 461)
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	(81 800)	(81 800)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	10 771	10 781

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	10 782	94 042	91 343



**Девяткин Виталий
Константинович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

5 марта 2024 г.

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

Организация	ООО "КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Дата (число, месяц, год)	31 12 2023		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	28152444		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	1831189798		
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	12	14
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	13
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	12	1
Платежи - всего	4120	(118 171)	(63 300)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(846)	(1 341)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4)	(10)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(400)	(23 520)
связанные со строительством	4125	(116 524)	-
прочие платежи	4129	(397)	(38 429)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(118 159)	(63 286)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	88 707	63 425
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	79 900	62 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	8 807	1 425
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	88 707	63 425

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	111 219	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	111 219	-
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	(81 800)	-
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	(81 800)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	29 419	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(33)	139
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	177	39
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	144	178
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Десяткин Виталий
Константинович

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Комосстрой Шопен
Специализированный Застройщик" за 2023 год

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2023 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2023г.

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное фирменное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.2. Сокращенное фирменное наименование:

ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.3. Место нахождения и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 3

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика - 1831189798

1.5. Дата государственной регистрации:

04 апреля 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по
ОГРН 1181832008192

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.6. Уставный капитал Общества на 31.12.2023г. составляет 10 000-00 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 59200040927 100%

1.7. По состоянию на 31.12.2023 года, в соответствии со ст.6.1 ФЗ №115-ФЗ, бенефициальным владельцем ООО "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" является Девяткин Виталий Константинович, ИНН 183401628105.

1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 26.11.2019) "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".

- 1.10. 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.
- 1.11. Единственным исполнительным органом общества является Управляющая компания ООО "КОМОСТРОЙ ХОЛДИНГ" в лице Генерального директора Десяткина Виталия Константиновича, договор о передаче функций единоличного исполнительного органа управляющей организации №б/н от 01.04.2019 года.
- Решением единственного участника ООО «Комострой Шопен Специализированный Застройщик» от 23.05.2023г.по данным бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.03.2023г. распределена чистая прибыль Общества в размере 81 800 000,00 (Восемьдесят один миллион восемьсот тысяч) рублей 00 копеек на выплату единственному участнику Общества - ООО "КОМОСТРОЙ ХОЛДИНГ" - 5920040927. (Строка 3327 Отчета об изменении капитала). Оставшаяся часть нераспределенной прибыли, сформированную на 31.03.2023г. оставить нераспределенной.
- 1.12. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.
- 1.13. Основными видами деятельности ООО "Комострой Шопен Специализированный Застройщик" Деятельность заказчика-застройщика.
- 1.14. Расчетные счета: 40702810368000021546, УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК Г. ИЖЕВСК
40702810619069008155, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
- 1.15. 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**
Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2022 года.

Основные элементы (существенные способы):

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием рабочего Плана счетов;

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».

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;

Загратаы 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.

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 "Комосстрой Шопен Специализированный Застройщик" является заказчиком-застройщиком при строительстве следующих домов: Жилой комплекс на ул.Ленина в Индустриальном районе г.Ижевска. Многоквартирные жилые дома №11 и №12 на земельном участке кадастровый номер 18:26:000000:18029, площадью 7188 кв.м. Договор купли-продажи №999.00.31.74.74-5490 от 10.04.2023 г., Разрешение на строительство 18-26-10-2023 от 11.04.2023 г., срок действия до 11.04.2026 г.

Проектные декларации размещены 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).

3. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены затраты по следующему объектам незавершенного строительства:

Жилой комплекс на ул.Ленина в Индустриальном районе г.Ижевска. Многоквартирные жилые дома №11 и 12: 130424 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 14877 тыс.руб., НДС при строительстве 1374 тыс.руб., затраты на строительство 114173 тыс.руб.

Информация о наличии и движении затрат на строительство отраженных по строке 1210 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 4 табличной части Пояснений.

По строке 1230, в т.ч. отражена задолженность по договорам долевого участия в размере 221662 тыс.руб.

По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия. На 31.12.2023г. заключено 47 договоров на жилые помещения (квартиры) на сумму 172720 тыс.руб., 6 договоров на нежилые помещения (офисы) на сумму 48259 тыс.руб., 4 договоров на нежилые помещения (колясочные) на сумму 683 тыс.руб.

Показатели движения дебиторской (строка 1230 Бухгалтерского баланса) и кредиторской (строка 1410, 1520, 1550 Бухгалтерского баланса) задолженности, приведенные в разделе 5.1. и 5.3. табличной части Пояснений.

По строке 1410, в т.ч. отражена задолженность по кредитному договору:

Кредитор	Номер и дата кредитного договора	Окончание срока действия кредитного договора	Остаток ссудной задолженности (тыс.руб)	Информация о неиспользованной сумме кредитной линии (тыс.руб.)
Сбербанк России ПАО	№ 420B00R7NMF от 13.12.2023 г.	10.09.2027	672 616,00	1 255 327,00

Информация о наличии и движении финансовых вложений отраженных по строке 1240 Бухгалтерского баланса приведена в разделе 3 табличной части Пояснений.

4. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

	тыс.руб.
Строка 2110 Выручка:	
Возмещение расходов	79
Строка 2120 Себестоимость продаж:	
Электроэнергия	79
Строка 2220 Управленческие расходы:	
Услуги ведения б/у и н/у	195
Аренда помещений	34
Лицензия, программное обеспечение	1
Нотариальные расходы	28
Вознаграждение УК	525
Страховые взносы	1
Заработная плата	2
Аудиторские услуги	40
Итого:	826

Строка 2320 Проценты к получению:	
Проценты по займу выданному	2 302
Строка 2320 Проценты к уплате:	
Проценты по займу полученному	2 968
Строка 2340 Прочие доходы:	
Возмещение расходов по претенз	157
Строка 2350 Прочие расходы:	
Возмещение по претензии	226
Услуги банка	184
НДС в расходы	82
Итого:	491

Пояснения об убытках:

За 2023 год ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» получило убыток в размере 1461 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.

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: 2968 тыс. руб.

5. Информация о движении денежных средств

По строке 4119, 4129 Отчета о движении денежных средств отражены поступления и платежи, связанные с основным видом деятельности ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК».

По строке 4125 в том числе отражены платежи в размере 116524 тыс.руб. расходы на строительство по объекту: Жилой комплекс на ул.Ленина в Индустриальном районе г.Ижевска. Многоквартирные жилые дома №11 и 12.

По строке 4311 отражены займы полученные в размере 110546 тыс.руб., кредиты полученные в размере 673 тыс.руб.

6. Информация об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 табличной части Пояснений. Балансовая стоимость заложенных земельных участков составляет 92140 тыс.руб.

7. Информация о связанных сторонах

№ 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)	Сальдо расчетов на 31.12.2022	
				Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ») ИНН 5920040927	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	86405	103
2	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ РУССО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" (ООО "КОМОССТРОЙ РУССО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК") ИНН 1831195738	г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, 5 этаж, оф. 390	лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	113567

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

В настоящий момент руководством ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» 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 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 ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным.

9. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», 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.

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.

В настоящее время общество не принимает участия в следующих судебных разбирательствах:

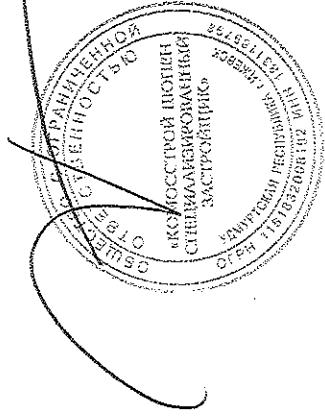
№	Ответчик	Истец	Вид объекта	ЖК или посело к ИЖС	Адрес объекта/кад. номер ЗУ	Предмет иска	Цена иска, руб.	Сумма удовл. треб., руб.	№ дела	Суд первой инстанции	Первая инстанция	Апелляция
1	ООО «КС ШОПЕН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»	Глухов Д.А., Глухова О.В.	квартира	"Скандинавия-3"	ул. Ленина, 97А-98	устранение недостатков, взыскание неустойки, штрафа, компенсация морального вреда	300000	---	2-10/2024	Упикский районный суд УР	приостановлено	

10. События 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.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"
5 марта 2024 г.

Девяткин В.К.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

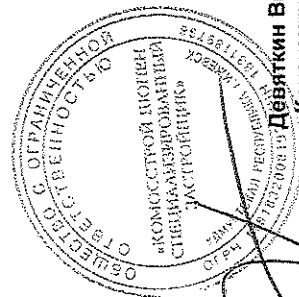
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022 г.	-	-	-	-	
	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 стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	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.
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	56	1 470	32
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	-	-	-

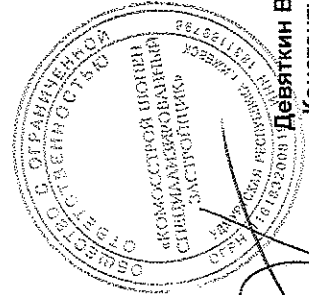


Руководитель (подпись) Девяткин Виталий Константинович
(расшифровка подписи)

5 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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель (подпись) _____ Десяткин Виталий
 Константинovich
 (расшифровка подписи)

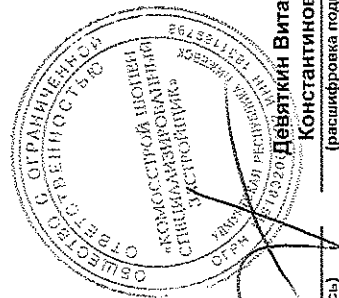
5 марта 2024 г.

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	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023 г.	7 813	-	7 813	122 690	(79)	-	X	130 424	-	130 424	
	5420	за 2022 г.	-	-	-	7 987	(174)	-	X	7 813	-	7 813	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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.	-	-	-	79	(79)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022 г.	-	-	-	174	(174)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эсхроу	5507	за 2023 г.	7 813	-	7 813	122 611	-	-	-	130 424	-	130 424	
	5527	за 2022 г.	-	-	-	7 813	-	-	-	7 813	-	7 813	

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

Девяткин Виталий
Константинович

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 марта 2024 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	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная 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	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	5510	за 2023 г.	6 647	-	390 796	-	(175 101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	222 396
5530	за 2022 г.	1 358	-	15 951	-	(10 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	6 647	
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023 г.	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
	5531	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023 г.	143	-	561	-	(118)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	640
	5533	за 2022 г.	229	-	1	-	(99)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	143
Проценты по займам выданные	5514	за 2023 г.	6 505	-	2 302	-	(8 807)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022 г.	1 129	-	6 801	-	(1 425)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 505
Расчеты по дог. долевого участия	5515	за 2023 г.	-	-	387 838	-	(166 176)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221 662
	5535	за 2022 г.	-	-	9 149	-	(9 149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023 г.	6 647	-	390 796	-	(175 101)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	222 396
	5520	за 2022 г.	1 358	-	15 951	-	(10 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	6 647

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

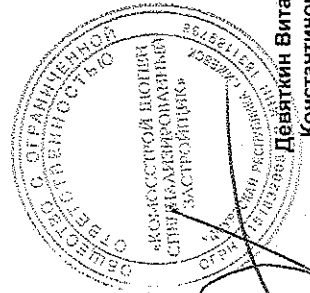
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты 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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023 г.	-	217 379	5 429	(108 621)	-	-	-	-	114 187	
	5571	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023 г.	-	673	-	-	-	-	-	-	673	
	5572	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023 г.	-	110 546	-	-	-	-	-	-	110 546	
	5573	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
проценты по займу	5555	за 2023 г.	-	106 160	5 429	(108 621)	-	-	-	-	2 968	
	5575	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023 г.	549	228 149	1	(391)	-	-	-	-	228 362	
	5580	за 2022 г.	51 954	430	1	(51 848)	-	-	-	-	549	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023 г.	549	6 488	-	(338)	-	-	-	-	6 700	
	5581	за 2022 г.	27 811	431	-	(27 693)	-	-	-	-	549	
авансы полученные	5562	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023 г.	-	(1)	1	(54)	-	-	-	-	54	
	5583	за 2022 г.	24 143	(1)	1	(24 154)	-	-	-	-	12	
кредиты	5564	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	
Обязательства перед участниками долевого строительства с использованием счетов эскроу	5567	за 2023 г.	-	221 662	-	-	-	-	-	-	221 662	
	5587	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2023 г.	549	445 628	5 430	(109 012)	-	-	-	-	342 549	
	5570	за 2022 г.	51 954	430	1	(51 848)	-	-	-	-	549	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	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	-	-	-

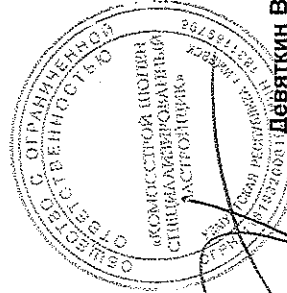


Руководитель _____
 (подпись)
Девяткин Виталий
Константинович
 (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2023 г.	за 2022 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	3	7
Отчисления на социальные нужды	5630	1	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	902	1 001
Итого по элементам	5660	906	1 010
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	906	1 010

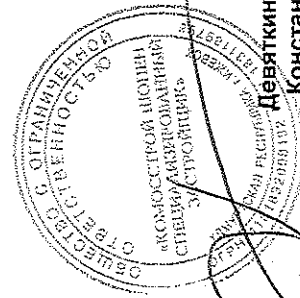


Руководитель _____ (подпись) / **Девяткин Виталий Константинович** (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	166 176	-	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	166 176	-	-
Выданные - всего	5810	195 592	-	-
в том числе:				
ЗУ 7 188 м2, кад № 18:26:000000:18029, категория земель: Земли населенных пунктов, местоположение: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Васнецова	5811	29 416	-	-
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5812	166 176	-	-



Девяткин Виталий Константинович

Руководитель

(подпись) (расшифровка подписи)

5 марта 2024 г.