

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КОМОССТРОЙ ТИЦИАН
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» за 2024 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ТИЦИАН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", ООО
"КОМОССТРОЙ ТИЦИАН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Респ., г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, этаж 5, оф. 390

1.3. Дата государственной регистрации:

28 августа 2019 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 11 по Удмуртской Республике

ОГРН 1191832018652

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2024г. составляет 10 000 рублей. Учредитель ООО "КСХ" ИНН 5920040927 100%

1.5. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.6. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "КОМОССТРОЙ ТИЦИАН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным статьей 5 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ (ред. от 01.12.2014) "Об аудиторской деятельности", в соответствии п.2 ст.20 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

За предыдущий 2023 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.

1.7. Единственным исполнительным органом является Управляющая компания ООО "КСХ" в лице генерального директора Коледа Марины Александровны на основании Договора о передаче функций единоличного исполнительного органа Управляющей компании от 28.08.2019г.

1.8. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.9. По состоянию на 31.12.2024 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО «КС ТИЦИАН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является гражданин РФ Осолков Андрей Эдуардович ИНН 183102130569.

1.10. ООО «КС ТИЦИАН СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является заказчиком-застройщиком при строительстве:

Объекта "Жилой комплекс по ул.Зеленая в Ленинском районе г.Ижевска. Жилой дом №1 с пристроенной котельной для комплекса - 1 этап. Жилой дом №2 - 2 этап". Разрешение на строительство №18-RU18303000-37-2020 от 03.09.2020. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу, кредитных и заемных средств. 31 марта 2023 года по данному объекту было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №18-26-09-2023 от 31.03.2023г.

12 апреля 2023 года произошло раскрытие счетов эскроу.

2. Основные элементы учетной политики организации:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 28.08.2019 года. Продлена Приказом от 29.12.2023 года.

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

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

3. Информация о связанных лицах

№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 31.12.2023		Сальдо расчетов на 31.12.2024	
				Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.	Дебиторская задолженность, тыс.руб.	Кредиторская задолженность, тыс.руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ») ИНН 5920040927	107143, г Москва, вн.тер.г муниципальный округ Метрогородок, ул Тагильская, 4В, кв 527	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица/лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица	-	58	283 433	58

В т.ч.в 2023г.: Кредиторская задолженность - текущая задолженность по Вознаграждению управляющей компании 50 тыс.руб.; текущая задолженность по аренде помещения 8 тыс.руб.

В т.ч.в 2024г.: Дебиторская задолженность - выдано займов 269850 тыс.руб. , начислено процентов 13583 тыс.руб. ; Кредиторская задолженность - текущая задолженность по Вознаграждению управляющей компании 50 тыс.руб.; текущая задолженность по аренде помещения 8 тыс.руб

4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

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 1240 отражены Финансовые вложения.

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Срок погашения	Сумма, тыс.руб.
58	ООО "КСХ"	Займа № ГИЦ-51 от 07.12.2023	4 кв.2025г.	99 850
58	ООО "КСХ"	Займа № ГИЦ-54 от 24.05.2024	2 кв.2025г.	170 000

5. Информация о доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

тыс.руб.

Строка 2110 Выручка		
Продажа квартир		234 351
Итого по строке 2110		234 351
Строка 2120 Себестоимость продаж		
Себестоимость квартир		150 887
Коммунальные услуги		525
Итого по строке 2120		151 412
Строка 2220 Управленческие расходы		
Вознаграждение УК (2023г.-1490тыс.руб.)		600
Услуги ведения БУ и НУ		390
Аренда помещений		96
Аудиторские услуги		55
Нотариальные расходы		6
Прочие		36
Итого по строке 2220		1 183
Строка 2320 Проценты к получению		
Проценты по выданным займам		13 583
Проценты по депозитам		16 636
Итого по строке 2320		30 219
Строка 2340 Прочие доходы		
Возмещение расходов по претензиям		297
Строка 2350 Прочие расходы		
Расходы по сланным объектам строительства		18 181
Услуги банка		90
Возмещение расходов по претензиям		136
Итого по строке 2350		18 407

6. Информация о Движении денежных средств

По строке 41 11 отражены поступления от продажи квартир в размере 3771 тыс.руб.
По строке 41 19 отражены в т.ч. поступления по ДКП 197023 тыс.руб., возврат налогов с ЕНС 3200 тыс.руб., полученные проценты по депозитам 16689 тыс.руб.
По строке 4124 платежи связанные с оплатой налога на прибыль в размере 32701 тыс.руб.
По строке 4125 платежи связанные со строительством объекта в размере 18934 тыс.руб.
По строке 4129 отражены в т.ч. платежи по текущим расходам 19899 тыс.руб.
По строке 4213 отражены поступления по выданным займам 150 тыс.руб.
По строке 4223 отражена выдача займов 270000 тыс.руб.

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 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.

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, 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 принимает участия в следующих судебных разбирательствах.

№	Ответчик	Истец	Вид объекта	ЖК или поселок ИЖС	Адрес объекта / кад. номер ЗУ	Предмет иска	Цена иска, руб.	Сумма удовл. треб., руб.	№ дела	Суд первой инстанции
1	ООО "КС Тициан СЗ"	Аверьянова и др.	квартиры	Тринити	ул. Зеленая, 60, к. 1, к. 2	соразмерное уменьшение цены договора в связи с несоответствием площади (балконы), взыскание штрафа, компенсации морал. Вреда	539939,07		2-34/2025-	Октябрьский районный суд г. Ижевска

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.

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 2024 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ-7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"



Коледа М.А.

24.02.2025г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2023 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2024 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2023 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2024 г.		за 2023 г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
		в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
		в том числе:			
	5271	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
Коледа Марина
Александровна
(подпись)
(расшифровка подписи)

24 февраля 2025 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024 г.	150 922	-	150 922	2 406	(153 328)	-	X	-	-	-	
	5420	за 2023 г.	837 880	-	837 880	663 924	(1 350 882)	-	X	150 922	-	150 922	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024 г.	150 887	-	150 887	-	(150 887)	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023 г.	-	-	-	378 883	(227 996)	-	-	150 887	-	150 887	
Товары для перепродажи	5403	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов эсхроу	5507	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2023 г.	837 880	-	837 880	285 006	(1 122 886)	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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 _____
 (подпись)
Колета Марина
Александровна
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
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	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5571	за 2023 г.	815 276	202 360	10 569	(1 028 205)	-	-	-	-	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2023 г.	689 549	127 610	1 994	(819 152)	-	-	-	-	
займы	5553	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2023 г.	125 728	74 750	8 575	(209 053)	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	78 994	4 291	-	(72 946)	-	-	-	10 339	
	5580	за 2023 г.	671 835	472 893	-	(1 065 734)	-	-	-	78 994	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024 г.	29 130	1 158	-	(18 791)	-	-	-	11 497	
	5581	за 2023 г.	43 822	4 884	-	(19 575)	-	-	-	29 130	
авансы полученные	5562	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	9 257	-	-	(9 257)	-	-	-	-	
	5583	за 2023 г.	217	9 125	-	(67)	-	-	-	9 257	
кредиты	5564	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед участниками долевого строительства	5567	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2023 г.	615 787	430 305	-	(1 046 092)	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2024 г.	78 994	4 291	-	(72 946)	-	-	X	10 339	
	5570	за 2023 г.	1 487 111	675 253	10 569	(2 093 939)	-	-	X	78 994	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель Коледа Марина Александровна
(подпись) (расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	556 601
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства	5801	-	-	556 601
Выданные - всего	5810	-	-	578 209
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5811	-	-	556 601
Имущество в залоге	5812	-	-	21 608



Руководитель **Коледа Марина Александровна**
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

24 февраля 2025 г.