



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 2024г.**

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» ИНН5920040927, ОГРН 1135920001348, 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 Коледа Марины Александровны на основании Решения единственного участника ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» от 12.09.2024г., 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;

- р/с № 40702810104240005730;

- р/с № 40702810704240005295.

1.12. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

1.13. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.14. По состоянию на 31.12.2024 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, бенефициарным владельцем ООО "КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является Осколков Андрей Эдуардович (ИНН 183102130569, гражданин Российской Федерации).

1.15. Информация о полученных/выплаченных дивидендах:

На основании Решения Единственного участника от 03.06.2024г были выплачены дивиденды 05.06.2024г в сумме 41 848 108 руб 69 коп.

1.16. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.17 Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений: отсутствуют.

1.18. Информация об обязательном аудите: подлежит обязательному аудиту.

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.

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 2024г. 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 29.12.2023 г. утверждена учетная политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2024 год.

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально-производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

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).

Финансовый результат определяется при завершении работ на строительство объектов в МКД как разница между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его строительству.

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 2024г. не создает резервы по сомнительным долгам, так как по результатам инвентаризации не было выявлено сомнительной задолженности.

Организация в 2024г применяет:

- Новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»;
- изменения в связи с изменениями ставки по налогу на прибыль в разрезе ОНА и ОНО.

4. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей.

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 организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии в п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

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». Промежуточная бухгалтерская отчетность составляется для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется.

4.1. Бухгалтерский баланс

4.1.1 Информация о наличии 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.

4.1.2 Затраты на строительство объекта (сч.08.07, сч.19.08.2, сч.60) отражаются в балансе в составе группы статей «Оборотные активы», по строке 1210 «Запасы»:

Показатели	2024г.	2023г.	2022г.
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	511 120 тыс.руб.	134 044 тыс.руб.	61 307 тыс.руб.

Сумма задолженности дольщиков по договорам долевого участия (сч 76.09.1) отражена в составе дебиторской задолженности по строке 1230 – на 31.12.2024 г. составляет 390 398 тыс. руб.

4.1.3 Информация о наличии 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.

4.1.4. Информация о наличии 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.

4.1.5. 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.

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

Показатели	2024г. тыс.руб	2023г. Тыс.руб	2022г. Тыс.руб	Срок погашения
Кредит долгосрочный: Договор Кредитный №СНЛ/181423-324103 от 30.08.2023 (ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	361 491	22 684	-	30.06.2029г.
Долгосрочные займы: – Договор Займ №265- КСХ от 22.05.2023	2 331	2 101	-	31.01.2030г.

(ООО «КСХ»); – Займа (Приход) №266- КСХ/Б2 от 23.05.2023 (ООО «КСХ»)	28 009	25 224		31.01.2030г.
Итого:	391 831	50 009		

Неиспользованный остаток по кредитной линии на 31.12.2024г. составляет 2 320 527 тыс.руб.

4.1.7. По строке 1550 Бухгалтерского баланса отражены обязательства по договорам долевого участия и составляют 1 082 119 тыс. руб.

4.1.8. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса отражена информация об имеющихся у организации денежных средствах на расчетных счетах, в кассе и составляет на 31.12.2024г 39 093 тыс. руб.

**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		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2024 г.	2 000	(979)	-	-	(280)	-	-	-	-	-	-	-	2 000	(1 258)
	5230	за 2023 г.	2 000	(699)	-	-	(280)	-	-	-	-	-	-	-	2 000	(979)
Другие виды основных средств	5221	за 2024 г.	2 000	(979)	-	-	(280)	-	-	-	-	-	-	-	2 000	(1 258)
	5231	за 2023 г.	2 000	(699)	-	-	(280)	-	-	-	-	-	-	-	2 000	(979)

Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	245	610
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	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость (договорная)	накопленная корректировка	начисление процентов (включая первоначальную стоимость до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
Вклад в Уставный капитал (пай, акции)	5302 5312	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Договоры займа	5303 5313	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5304 5314	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2024 г. за 2023 г.	33 000 219 150	- -	92 000 113 000	- (299 150)	- -	- -	125 000 33 000	- -
в том числе:										
Векселя	5306 5316	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Договоры займа	5307 5317	за 2024 г. за 2023 г.	33 000 219 150	- -	92 000 113 000	(299 150)	- -	- -	125 000 33 000	- -
Право требования	5308 5318	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5309 5319	за 2024 г. за 2023 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - Итого	5300 5310	за 2024 г. за 2023 г.	33 000 219 150	- -	92 000 113 000	(299 150)	- -	- -	125 000 33 000	- -

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло		Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						поступления и затраты	себе-стоимость					
Запасы - всего	5400	за 2024 г.	192 591	-	58 547	383 890,00	(48 421)	-	X	52 8060,00	-	52 8060,00
	5420	за 2023 г.	242 397	-	181 090	85 141	-134 947	-	X	58 547	-	192 591
в том числе:	5401	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2023 г.	-	-	-	42	(42)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024 г.	58 547	-	58 547	-	(41 606)	-	-	16 941	-	16 941
	5422	за 2023 г.	181 090	-	181 090	-	(122 543)	-	-	58 547	-	58 547
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.	-	-	-	6 815	(6 815)	-	-	-	-	-
	5425	за 2023 г.	-	-	-	12 362	2362	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов-эскроу	5507	за 2024 г.	134 044,00	0,00	0,00	377 076,00	0,00	0,00	0,00	51 1120,00	0,00	51 1120,00
	5527	за 2023 г.	61 307,00	-	-	72 737,00	-	-	-	-	-	134 044,00

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				выбыло			Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2024 г.	50009		341822						391831
всего	5571	за 2023 г.		48904	1105						50009
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024 г.	22684		338807						361491
займы	5572	за 2023 г.		22684							22684
	5553	за 2024 г.	27325		3014						30339
	5573	за 2023 г.		26220	1105						27325
прочая	5554	за 2024 г.	0		0						0
	5574	за 2023 г.	0		0						0
	5555	за 2024 г.	0		0						0
	5575	за 2023 г.	0		0						0
Краткосрочная кредиторская задолженность	5560	за 2024 г.	502076	638146							1138955
всего	5580	за 2023 г.	47114	485477							502076
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024 г.	4985	39596							43827
	5581	за 2023 г.	8071								4985
авансы полученные	5562	за 2024 г.	11210								11210
	5582	за 2023 г.	28729								11210
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	404	280							280
	5583	за 2023 г.	10067								404
Расчеты с работниками по оплате труда	5564	за 2024 г.									
	5584	за 2023 г.									
займы, кредиты	5565	за 2024 г.									
	5585	за 2023 г.									
прочая	5567	за 2024 г.	340	1288							1519
	5587	за 2023 г.	246	340							340
Обязательства перед участниками долевого строительства	5568	за 2024 г.	485137	596982							1082119
	5588	за 2023 г.		485137							485137
Итого	5550	за 2024 г.	552085	638146	341812						1530786
	5570	за 2023 г.	47114	534381	1105						552085

4.2. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей

Затраты на производство

Наименование показателя	За 2024г.	за 2023 г.
Материальные затраты	-	51
Расходы на оплату труда	8	9
Отчисления на социальные нужды	2	3
Амортизация	280	280
Прочие затраты	9 712	12 580
Итого по элементам	10 002	12 923
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-92	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	41 606	122 543
Итого расходы по обычным видам деятельности	51 516	135 466

Вознаграждение Управляющей компании составляет:

- за 2024г -2 594 тыс.руб.;

-за 2023г. - 600 тыс.руб.

Доходы и расходы по видам деятельности

Показатели	2024г.	2023г.
Выручка, всего:	92 778 тыс.руб.	263 520 тыс.руб.
Реализация квартир	83 246 тыс. руб.	258 691 тыс. руб.
Реализация нежилых помещений	6 017 тыс.руб.	4 240 тыс.руб.
Экономия по объекту строительства	-	-
Другие виды деятельности	3 515 тыс.руб.	589 тыс.руб.
Расходы, всего:	48 402 тыс.руб.	134 793 тыс.руб.
Реализация квартир	40 935 тыс.руб.	131 379 тыс.руб.
Реализация нежилых помещений	4 590 тыс.руб.	2 933 тыс.руб.
Экономия по объекту строительства	-	-
Другие виды деятельности	2 877 тыс.руб.	481 тыс.руб.

Показатели прочих доходов (строка 2340) и прочих расходов (строка 2350) сформированы на основании данных бухгалтерского учета по счету 91 «Прочие доходы и расходы» с учетом следующих особенностей:

-Прочие доходы отражены за минусом расходов, относящихся к этим доходам (по претензиям за нарушение условий договора).

4.3 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.	31.12.2024г., тыс.руб.	31.12.2023г., тыс.руб.	31.12.2022г., тыс.руб.
Чистые активы - стр.3600 «Отчета об изменении капитала»	281 619	282 481	478 319

4.4 . Информация по Отчету о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Состав денежных средств	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Сч.50 «Касса»	4 тыс.руб	4 тыс.руб.
Сч.51 «Расчетные счета»	589 тыс.руб.	8 709 тыс.руб.
Сч. 55.03 «Депозиты»	38 500 тыс. руб	65 000 тыс.руб.
Итого по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»	39 093 тыс. руб.	73 713 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. При этом сальдо по НДС отражен в составе строки 4129 «Прочие платежи».

По строке 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг» отражены средства, полученные организацией от продажи товаров (квартир, машиномест).

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 9 530 тыс.руб.;
- Поступления денежных средств от дольщиков (доплата) в сумме 2 662 тыс.руб.;
- Поступление по инвестиционному договору в сумме 6 592 тыс.руб.;
- прочие поступления в сумме 35 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 282 525 тыс. руб.;
- прочим поставщикам и подрядчикам 10 412 тыс.руб.;
- НДС в сумме 51 601 тыс.руб.;
- услуги банка 137 тыс.руб.;
- прочие платежи (земельный налог, налог на имущество, госпошлина, возврат денежных средств в связи с расторжением договора и др.) в сумме 5 318 тыс.руб.

5. Обеспечение полученных обязательств

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

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г., тыс. руб	На 31 декабря 2023г., тыс. руб	На 31 декабря 2022г., тыс. руб
Полученные - всего			
в том числе: Обеспечение обязательств и платежей полученные (эсроу)	691 721	275 534	0

6. Информация о связанных лицах ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта информация по сделкам.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2024 году:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) связанного лица	Место нахождения юридического лица или места жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается связанным с данным юридическим лицом (ПБУ 11/2008)	Оборот за 2024г. тыс.руб	ДЗ на 31.12.2024г., тыс.руб	Оборот за 2024г. (тыс.руб)	КЗ на 31.12.2024г., тыс.руб.	ДЗ на 31.12.2023г., тыс.руб.	КЗ на 31.12.2023г., тыс.руб.
1	2	3	4	5		6		5	6
1.	Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» (ООО «КСХ»)	107143, г Москва, вн.тер.г муниципальный округ Метрогородок, ул Тагильская, 4В, кв 527	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	99 832	140 510	3 577	31 005	40 678	27 428

7. Незаконченные судебные дела.

Информация о незаконченных судебных делах:

Ответчик	Истец	Вид объекта	ЖК или поселок ИЖС	Адрес объекта / кад. номер ЗУ	Предмет иска	Цена иска	№ дела	Суд первой инстанции
ООО "КС Экстра СЗ"	Коваль И.И., Коваль О.А.	квартира	"Республика"	ул. К.Маркса, 259-269	устранение недостатков	---	2-4985/2024	Октябрьский районный суд г. Ижевска
ООО "КС Экстра СЗ"	Ложкин С.Б., Ложкина К.С.	квартира	"Республика"	ул. К.Маркса, 259-22	расторжение ДДУ, взыскание рыночной цены квартиры, процентов, компенсация убытков, морального вреда	51 654 721,45	2-6944/2024	Октябрьский районный суд г. Ижевска
ООО "КС Экстра СЗ"	Сергеев А.В., Сергеева С.В.	квартира	"Республика"	ул. К.Маркса, 259-131	взыскание расходов на устранение недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда	935 718,91	2-5246/2024	Октябрьский районный суд г. Ижевска

8. 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 2024 год, рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», отсутствуют.

9. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «КС ЭКСТРА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

10. 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.

- 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 связи с произведёнными мероприятиями, а так же специфике осуществления деятельности и условиями контрактов, ситуация 2024 года не оказала существенных рисков связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем.

Управляющая компании ООО «КСХ»
В лице ген.директора



М.А.Коледа

Дата составления: 21 февраля 2025г.