

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК» за 2024 год

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью

1.1. Полное и сокращенное наименование:  
Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»,  
ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»

1.2. Юридический и почтовый адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, оф. 337

1.3. Дата государственной регистрации:

15 апреля 2019 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Удмуртской Республике  
ОГРН 1191832009137

1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2024г. составляет 10 000,00 рублей.

1.5. Дочерних и зависимых обществ организации не имеет.

1.6. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «КС ПАМИР 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 Общества является Управляющая компания ООО «КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ» в лице Генерального директора Коллега М.А., решение учредителя от 09.04.2019 года. Договор с ООО "КСХ" №6/н от 15.04.2019г.

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 ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Осколков Андрей Эдуардович, ИНН183102130569, гражданство РФ.

1.10. Основной вид деятельности ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» Деятельность заказчика-застройщика.

1.11. ООО «КС ПАМИР СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является заказчиком-застройщиком при строительстве:

Объекта "Комплексе жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилае дома 11,12". Разрешение на строительство №18-РД\18303000-48-2022 от 20.07.2022, срок действия разрешения до 20.07.2025г. Строительство ведется с привлечением средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу, кредитных и заемных средств.

26 декабря 2024 года получено Разрешение на ввод в эксплуатацию №18-26-52-2024 по объекту Комплексе жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилае дома 11,12". Счета эскроу раскрыты, выведен финансовый



№ строки	наименование	ИНН	адрес	распоряжается более чем 20 процентами общего количества голосов, составивших данный юридический лиц/лицо, осуществляющее полномочия единолично	распоряжается более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица/лицо, осуществляющее полномочия единолично	исполнительного органа	исполнительного органа	исполнительного органа	исполнительного органа	исполнительного органа
1	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ ХОЛДИНГ" (ООО "КСХ")	5920040927	107143, г Москва, вл.тер.г муниципальный округ Метрогородок ул.Татарская, 4В, кв 527		15 136,00	133028,00	(7070,00)	14837,00	8066,00	147865,00
2	Осолоков Андрей Эдуардович ИН Осолоков Андрей Эдуардович	183102130569	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.Сосновый Бор, д.21	распоряжается более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица/лицо, осуществляющее полномочия единолично	36 000,00			36000,00		36000,00

#### 4. Информация об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены в том числе

заплаты по строительству объектов недвижимости в МЖД 11, 12 по улице Цветочная, которые в 2025 году оформлены в собственность, в т.ч. авансы выданные в размере 6 118,00 тыс.руб.

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

По строке 1230 отражена в т.ч. задолженность по договорам долевого участия в размере 37 765,00 тыс.руб., по начисленным процентам по выданным займам в размере 3 566,00 тыс. руб., проценты по депозитам - 935,00 тыс. руб.

По строке 1240 отражена сумма предоставленных займов (раздел 3 табличной части Пояснений).

По строке 1410 отражены заемные средства в сумме 146 344,00 тыс. руб., срок погашения займов июнь 2027 года.

Кредит по договору № 243-22/НКГ-4Ф от 12.12.2022, выданный ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" на строительство Комплекса жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилого дома 11,12" на 31.12.2024г. погашен.

Все финансовые вложения относятся к тем, по которым текущая и рыночная стоимость не определяются.

#### 5. Информация о финансовых результатах

По строке 2110 "Выручка" Отчета отражена сумма

выручка от продажи квартир 5 130,00 тыс. руб.

Возмещение затрат по электроэнергии, воде - 5,00 тыс. руб.

экономия по объекту строительства - 503 761,00 тыс. руб.

По строке 2120 "Себестоимость продаж", в т.ч. отражена себестоимость реализованных квартир по договорам купли-продажи

Структура управленческих расходов строка 2220 Отчета о финансовых результатах, в том числе:

Аренда помещений 109,00 тыс.руб.

Вознаграждение управляющей компании 4 553,00 тыс.руб.

Услуги БУ и НУ 390,00 тыс.руб.

Налог на имущество 96,00 тыс.руб.

За 2024 год общество получило прибыль в размере 391 482,00 тыс.руб. в связи с окончанием строительства Комплекса жилых домов по ул. Цветочная в Устиновском районе г. Ижевска, жилье дома 11,12 и выделением финансового результата.

#### 6. Информации об отчете об изменении капитала

По строке 3327 отражена сумма выплаченных дивидендов по Решению участника от 26.06.2024г. в размере 8 256,00 тыс.руб.

#### 7. Информации о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов . Депозиты до 3-х месяцев и до восстановления относятся к денежным эквивалентам.

Денежные средства на расчетных счетах на 31.12.2024г. - 8 292,00 тыс.руб, на 31.12.2023г. - 59,00 тыс.руб. 31.12.2022г. 860,00 тыс.руб.

Депозиты на 31.12.2024г. - 592 500,00 тыс.руб.

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС. Сумма НДС отражена сверху, в зависимости от того какой НДС больше (от поступления или от оплаты) в строке № 4119 или в строке № 4129.

Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены сверху.

Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены сверху.

По строке 4129 отражены платежи по субсидиям, вознаграждению Управляющей компании, аренде помещений, претензиям от должников.

#### 8. Информации об обеспечении обязательств

Информация о наличии обеспечения обязательств отражена в разделе 8 таблицей части Пояснений. Заготовная стоимость земельных участков составляет 48 880 тыс.руб.

#### 9. 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 величины 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.

#### 10. Информации 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 законодательства:

Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как безусловные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск сокращения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Изменением прав и обязанностей контроля и поощрения: 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.

Объект	Сумма, руб.	Предмет иска
Ул. Цветочная, 10-26	14 638,17	соразмерное уменьшение цены договора в связи с несоответствием площади, высказание претензий

**11. 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, были рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», такие события отсутствуют.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"



М.А.Колела

26.02.2025г.

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

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

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024 г.	1 800	(764)	-	-	(655)	-	-	1 800	(1 418)
в том числе:	5110	за 2023 г.	1 800	(109)	-	-	(655)	-	-	1 800	(764)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2024 г.	1 800	(764)	-	-	(655)	-	-	1 800	(1 418)
	5111	за 2023 г.	1 800	(109)	-	-	(655)	-	-	1 800	(764)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-



## 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.	14 161	-	(14 161)	(14 161)	-
	5250	за 2023 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Трансформаторная подстанция БКТП-10-1*1600 КВа 18:26:030043:327	5241	за 2024 г.	-	-	(14 161)	(14 161)	-
	5251	за 2023 г.	-	-	-	-	-

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате Дстройки, дооборудования,

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



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:													
Вклад в Уставный капитал (пай, акции)	5302	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5303	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5304	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5314	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024 г.	12 000	-	-	(7 500)	-	-	-	-	4 500	-	-
	5315	за 2023 г.	239 350	-	-	(227 350)	-	-	-	-	12 000	-	-
в том числе:													
Векселя	5306	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Договоры займа	5307	за 2024 г.	12 000	-	-	(7 500)	-	-	-	-	4 500	-	-
	5317	за 2023 г.	239 350	-	-	(227 350)	-	-	-	-	12 000	-	-
Право требования	5308	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5318	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5309	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5319	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024 г.	12 000	-	-	(7 500)	-	-	-	-	4 500	-	-
	5310	за 2023 г.	239 350	-	-	(227 350)	-	-	-	-	12 000	-	-

## 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	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.	581 824	-	581 824	439 289	(1 086 361)	-	X	65 248	-	65 248	
	5420	за 2023 г.	172 802	-	172 802	423 412	(14 390)	-		581 824	-	581 824	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024 г.	2 605	-	2 605	-	(2 605)	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023 г.	15 625	-	15 625	-	(13 020)	-	-	2 605	-	2 605	
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.	-	-	-	126	(126)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023 г.	-	-	-	1 370	(1 370)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Стоимость незавершенного строительства с использованием счетов аякроу	5607	за 2024 г.	579 219	-	579 219	439 163	(1 083 630)	-	-	65 248	-	65 248	
	5627	за 2023 г.	167 177	-	167 177	422 042	-	-	-	679 219	-	679 219	

## 4.2. Запасы в залоге

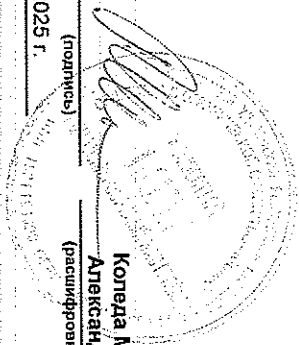
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
5441		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446		-	-	-
5447		-	-	-

Руководитель

(подпись)

Копеда Марина  
Александровна  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.





## 6.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	балансовая стоимость	Учетная 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	-	-	-	-	-	-

## 6.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024 г.	561 899	390 530	13 645	(819 730)	-	-	-	146 344
в том числе:										
кредиты	5571	за 2023 г.	126 379	426 414	9 106	-	-	-	-	561 899
	5552	за 2024 г.	429 958	389 710	62	(819 730)	-	-	-	-
	5572	за 2023 г.	5 995	424 344	19	-	-	-	-	429 958
займы	5553	за 2023 г.	131 941	820	13 583	-	-	-	-	146 344
	5573	за 2023 г.	120 784	2 070	9 087	-	-	-	-	131 941
прочая	5554	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	1 075 188	598 522	-	(1 483 732)	-	-	-	189 978
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2024 г.	39 289	78 683	-	(27 599)	-	-	-	90 373
	5581	за 2023 г.	41 389	26 119	-	(28 219)	-	-	-	39 289
авансы полученные	5562	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023 г.	4 804	-	-	(4 804)	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	48	99 604	-	(47)	-	-	-	99 605
	5583	за 2023 г.	1	47	-	-	-	-	-	48
кредиты	5564	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024 г.	1 035 851	420 235	-	(1 456 086)	-	-	-	-
	5586	за 2023 г.	320 892	714 959	-	-	-	-	-	-
Расчеты по дог. долевого участия	5567	за 2024 г.	1 035 851	420 235	-	(1 456 086)	-	-	-	1 035 851
	5587	за 2023 г.	320 892	714 959	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2024 г.	1 637 087	989 052	13 645	(2 303 462)	-	-	-	336 322
	5570	за 2023 г.	493 465	1 167 539	9 106	(33 023)	-	-	-	1 637 087

**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	-	-	-



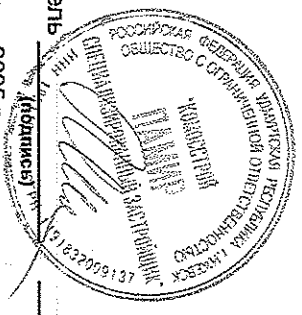
Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Колледа Марина  
Александровна  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.

**6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	9
Отчисления на социальные нужды	5630	2	3
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	5 370	4 744
Итого по элементам	5660	5 380	4 756
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	2 605	13 020
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 985	17 776



Руководитель  
 Коледа Марина  
 Александровна  
 (расшифровка подписи)

26 февраля 2025 г.

