

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

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью
- 1.1. Полное и сокращенное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью "КОМОССТРОЙ БАРС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", ООО "КС БАРС 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:

11 января 2024 года Управление Федеральной налоговой службы по Удмуртской Республике ОГРН 1181832017938

- 1.4. Уставный капитал предприятия на 31.12.2024 г. 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 "КС БАРС 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"

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 единственного исполнительного органа Управляющей компании от 22.10.2018г.

1.6. Единственным исполнительным органом является Управляющая компания ООО "КСХ" в лице генерального директора Колледа Марина Александровна на основании Договора о передаче функций По состоянию на 31.12.2024 года, в соответствии со ст.3 п.8 ст.6.1 ФЗ № 115-ФЗ, генеральным владельцем ООО «КС БАРС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» является Осолков Андрей Эдуардович ИНН 183102130569 гражданин РФ.

- 1.7. Среднегодовая численность 0 (ноль) человек.

1.8. Основными видами деятельности ООО "КС БАРС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Деятельность заказчика-застройщика.

1.9. Расчетные счета: 40702810029020006089, ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", 40702810901850005168, ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

- 1.10. 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:

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом от 30.12.2023 г.

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

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах. Основание: часть 3 статьи 14 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и пункт 49 ПБУ 4/99; п.5 ст.3 Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С 2022 года применяется ФСБУ 6/2020, 26/2020, 25/2020, 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 «Затраты» («Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций») (утв. Минфинком 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.

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.

ООО "КС ВАРС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" является заказчиком-застройщиком при строительстве Многоквартирного жилого дома по улице Рауиса Гареева г. Казань на земельном участке кадастровый номер 16:50:171123:345 договор купли-продажи от 08.06.2021, разрешение на строительство № 16-50-135-2023 от 02.10.2023г., срок действия до 01.10.2026 года. Вид обеспечения счета эскроу.

Проектная декларация размещена 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. Информации об Активах и Пассивах бухгалтерского баланса

По строке 1210 Бухгалтерского баланса отражены затраты по следующим объектам строительства. Многоквартирного жилого дома по улице Рауиса Гареева г. Казань 877 984 тыс.руб., в т.ч. авансы выданные 86 333 тыс.руб.

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 1230 отражена задолженность по договорам ДДУ квартир в размере 1 470 840 тыс.руб.

По строке 1520 в т.ч. отражена текущая задолженность по расчетам с поставщиками 16 360 тыс.руб., вознаграждение УК 1 325 тыс.руб, земельный налог 166 тыс.руб.

Информация о полученных займах, в том числе в табличной части раздела 5.3 (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок погашения	Сумма Остаток Кт
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №210-КСХ	24.06.2022	13.06.2025	50 000
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №268-КСХ/Ф2	02.06.2023	03.05.2025	10 000
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №277-КСХ/Ф	10.07.2023	08.07.2025	100 000
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №299-КСХ/Ф	26.12.2023	24.12.2025	36 760
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №302-КСХ/Ф2	29.01.2024	28.01.2025	20 165
66.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №41-КСХ	19.12.2018	12.12.2025	29 600
67.03	КСХ ООО	Займа (Приход) №140-КСХ	08.07.2021	30.06.2026	120 000

### 4. Информации о Доходах и расходах Отчета о финансовых результатах

По строке 2220 Отчета о финансовых результатах отражены расходы: возмещение ущерба управляющей компанией 3 444 тыс.руб.; (за 2023 год 500 тыс. руб) аренда помещения 91 тыс.руб. услуги ведения бухгалтерского и налогового учета 78 тыс.руб. аудиторские расходы 40 тыс.руб. информационные услуги 3 тыс. нотариальные расходы 37 тыс. руб

По строке 2330 Отчета о финансовых результатах отражены проценты к уплате в размере 40 194 тыс.руб. по займу полученному, 4 895 тыс.руб. по кредитному договору По строке 2350 Отчета о финансовых результатах отражены услуги банка в размере 159 тыс.руб., расходы на страхование 116 тыс. руб.

За 2024 год общество получило убыток в размере 49 163,00 тыс.руб. Учитывая, что строительство многоквартирного жилого дома носит долгосрочный характер, а финансовые результаты в соответствии с условиями договоров об участии в долевом строительстве будут определены 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.

Расшифровка ОНА и ОНО по статьям расходов между БУ и НУ (в 2024 году формируем из расчета 25%, т.к. с 01.01.2025 ставка налога на прибыль меняется).

#### 5. Информации о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования.

По строке 4125 отражены платежи связанные со строительством объекта Многоквартирный жилой дом по улице Ревуса Тарева в г. Казань в размере 493 249 тыс. руб.

По строке 4129 отражены платежи: земельный налог 792 тыс. руб., вознаграждение УК 1461 тыс. руб., услуги банка - 160 тыс. руб.

#### 6. Информации о связанных лицах

Дел/Лп	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 31.12.2024		Сальдо расчетов на 31.12.2023	
				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, Город Москва, вн.г.г. Муниципальный Округ Метрополитек, ул Тагильская, дом 4В, квартира 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	-	438 265,00	-	321 188,00

В т.ч. в 2024 году задолженность по полученным займам 366 525 тыс. руб. (получено займов на сумму 75 599 тыс. руб.), вычислено процентов 70 344 тыс.руб. денежными средствами (40 194 тыс. руб. в 2024 году); текущая задолженность по Возмещению ущерба управляющей компанией 1 325 тыс.руб. (за 2024г. оказано услуг в размере 4 133 тыс.руб. с НДС); текущая задолженность по аренде помещения 8 тыс.руб. (за 2024г. оказано услуг в размере 93 тыс.руб. с НДС), аренда земельного участка 62 тыс. руб. (оказано услуг 747 тыс. руб. в 2024 г.)

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

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

## 8. 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 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 прав таможенного контроля и пошлин: отсутствуют. Изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах. Оправдательные 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, были рассмотрены согласно Перечню, указанному в ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», такие события отсутствуют.

Генеральный директор Управляющей компании ООО "КСХ"

27.02.2025 г.

Колледа М.А.





## 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:				
залог недвижимого имущества: 1) 3У общей площадью 15810 кв.м., кадастровый номер: 16:50:171123:345	5445	-	-	-
	5446	55 000	55 000	151 302

Руководитель

(подпись)

27 февраля 2025 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024 г.	329 231	4	1 938 180	-	(796 158)	-	-	-	-	-	1 471 253	-
в том числе:	5530	за 2023 г.	4	-	573 257	-	(244 030)	-	-	-	-	-	329 231	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5532	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2024 г.	57	-	371	-	(15)	-	-	-	-	-	413	-
	5533	за 2023 г.	4	-	53	-	-	-	-	-	-	-	57	-
Расчеты по дог. долевого участия	5514	за 2024 г.	329 174	-	1 937 809	-	(796 143)	-	-	-	-	-	1 470 840	-
	5534	за 2023 г.	-	-	573 204	-	(244 030)	-	-	-	-	-	329 174	-
Итого	5500	за 2024 г.	329 231	-	1 938 180	-	(796 158)	-	-	-	-	-	1 471 253	-
	5520	за 2023 г.	4	-	573 257	-	(244 030)	-	-	-	-	-	329 231	-

## 5.2. 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	-	-	-	-	-	-

## 5.3. 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)	примитивные 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.	251 154	537 263	13 828	(110 236)	-	-	-	692 009
	5571	за 2023 г.	131 611	117 210	11 034	(8 701)	-	-	-	251 154
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024 г.	110 236	537 263	31	(110 236)	-	-	-	537 058
	5572	за 2023 г.	-	110 000	236	-	-	-	-	110 236
займы	5553	за 2024 г.	140 918	-	13 797	-	-	-	-	154 715
	5573	за 2023 г.	131 611	7 210	9 307	(7 210)	-	-	-	140 918
прочая	5554	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024 г.	518 474	1 259 170	-	(6 784)	-	-	-	1 770 860
	5580	за 2023 г.	151 291	581 034	6 348	(220 199)	-	-	-	518 474
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024 г.	8 875	15 940	-	(6 515)	-	-	-	17 699
	5581	за 2023 г.	116	8 814	-	(56)	-	-	-	8 875
авансы полученные	5562	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024 г.	269	167	-	(269)	-	-	-	167
	5583	за 2023 г.	249	20	-	-	-	-	-	269
кредиты	5564	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024 г.	110 143	101 997	-	(110 143)	-	-	-	282 154
	5585	за 2023 г.	180 157	180 157	-	-	-	-	-	180 157
прочая	5566	за 2024 г.	-	243 026	6 348	(110 000)	-	-	-	-
	5586	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
обратательства перед Участниками долевого строительства (с использованием счетов ЭСКРОУ)	5567	за 2024 г.	329 174	1 141 666	-	-	-	-	-	1 470 840
	5587	за 2023 г.	-	329 174	-	-	-	-	-	329 174
	5550	за 2024 г.	769 628	1 796 433	13 828	(117 020)	-	-	-	2 462 869
	5570	за 2023 г.	282 902	698 244	17 382	(228 900)	-	-	-	769 628

Итого	5570	за 2023 г.	282 902	698 244	17 382	(228 900)	-	-	-	769 628
-------	------	------------	---------	---------	--------	-----------	---	---	---	---------

**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)  
27 февраля 2025 г.

**Барс Колета Марина**  
Александровна  
(фамилия, имя, отчество)

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2024 г.	за 2023 г.
Материальные затраты	5610	1	-
Расходы на оплату труда	5620	8	1
Отчисления на социальные нужды	5630	2	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 722	684
Итого по элементам	5660	3 733	685
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	3 733	685



Руководитель

Колледа Марина  
Александровна

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 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	1 040 172	244 030	-
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства Участников долевого строительства	5801	1 040 172	244 030	-
Выданные - всего	5810	1 095 172	299 030	151 302
в том числе:				
Размещенные на счетах эскроу денежные средства Участников долевого строительства	5811	1 040 172	244 030	-
Залог недвижимого имущества: 1) ЗУ общей площадью 15810 кв.м., кадастровый номер: 16:50:171123:345	5812	55 000	55 000	151 302

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)

**Колледа Марина Александровна**  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

